L'état des lieux du marché locatif privé

21 mars 2023

Partie 1 : Analyse des marchés locatifs

- Niveau national
- Niveau régional
- Par métropoles
- Par villes

Partie 2 : Trois sujets d'actualité

- Inflation et loyers
- Analyse des rendements
- Marché locatif des littoraux touristiques

Indications méthodologiques

- **Clameur travaille avec des baux signés**.
- Les annonces présentent différents inconvénients :
  - une différence entre le dernier loyer demandé observé (dans l'annonce), et le loyer signé.
    → effet inflationniste (dans les zones dites "non-tendues" et "tendues")
  - un risque de surreprésentation des particuliers (canaux de diffusion spécifiques aux professionnels)
    → effet inflationniste (les particuliers demandent un peu plus cher)
  - en termes de séparation entre loyer HT et charges :
    - les dynamiques du loyer HT et des charges peuvent différer (en cas de choc sur l'énergie)
    - les charges ne sont pas constantes en proportion du loyer HT selon les territoires
  - en termes de dédoublonnage :
    - il n'est pas rare que 50% d'une base d'annonces soit filtrée (enjeu de fiabilité et de représentativité)

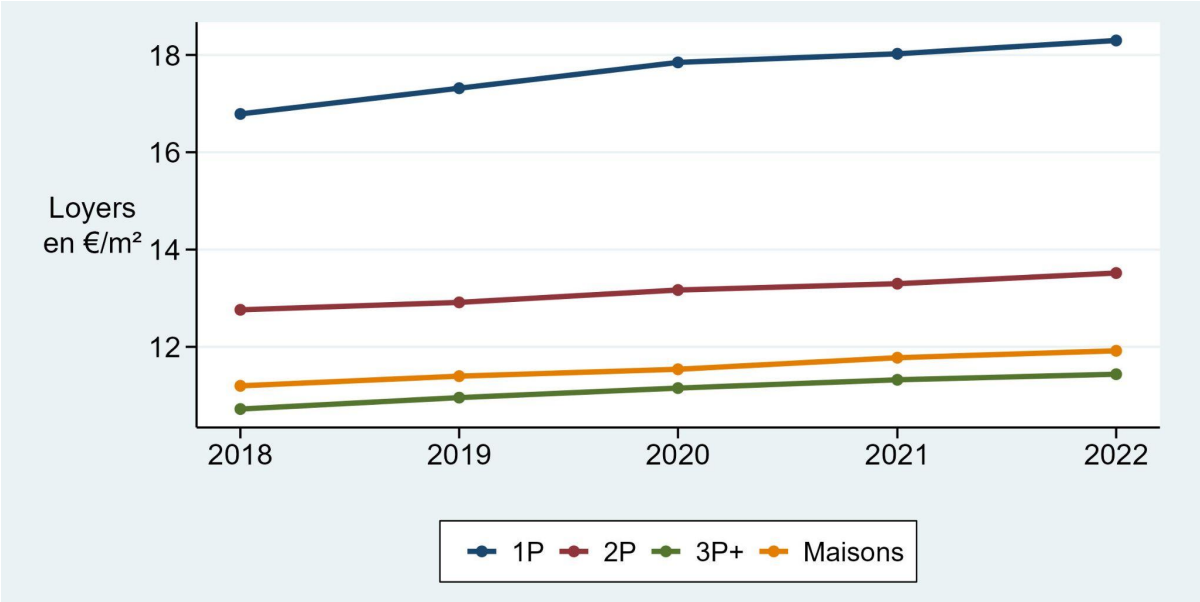
Partie 1

Niveau national

Loyers de marché en 2022 et évolution sur 5 ans

En €/m²

1-pièce
18,30 €/m² **(+8,98%)**
2-pièces
13,52 €/m² **(+5,92%)**
3-pièces et plus
11,44 €/m² **(+6,67%)**
Ensemble des appartements
13,91 €/m² **(6,71%)**
Maisons
11,92 €/m² **(+6,43%)**

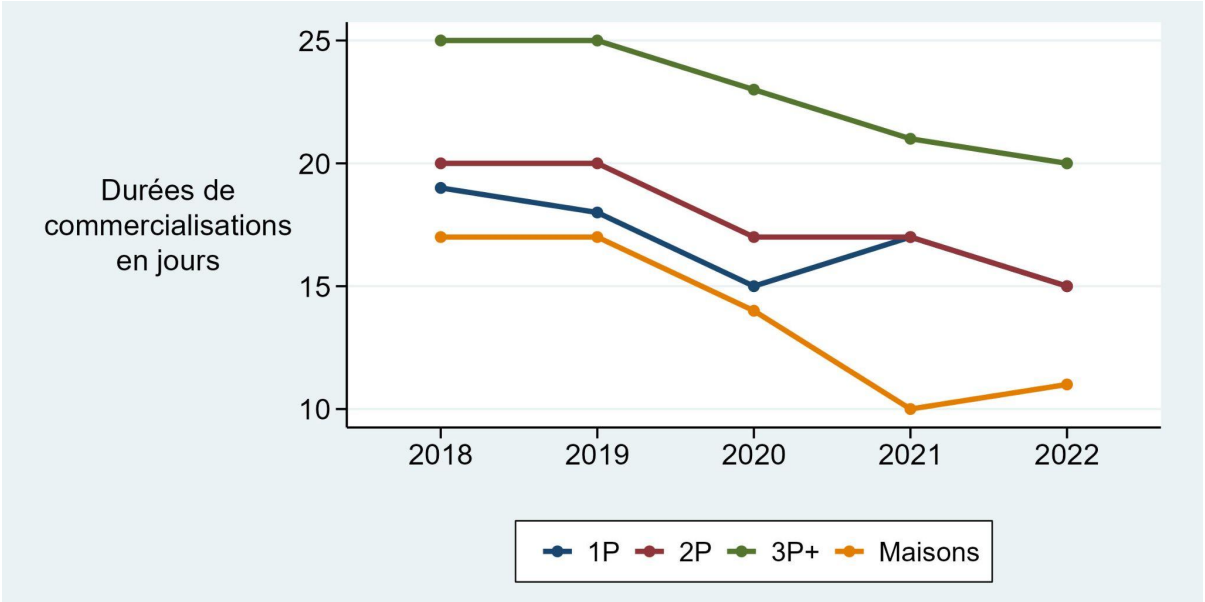


- Un ralentissement du marché des 1-pièce, relativement à 2018 et 2019.
- Hausse annuelle moyenne : 1,3% / an

Mise en location : évolution sur 5 ans

(durées médianes de présences sur les sites d'annonces, en jours)

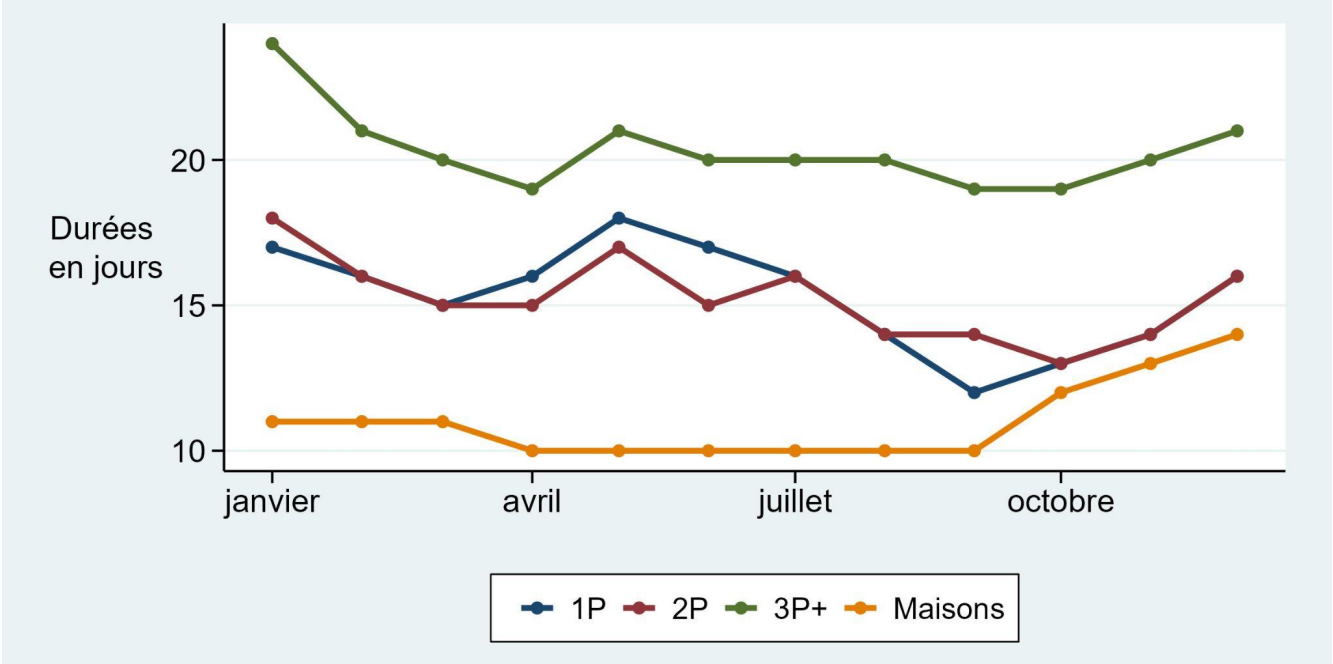
1-pièce
15 jours **- 4 j**
2-pièces
15 jours **- 5 j**
3-pièces et plus
20 jours **- 5 j**
Ensemble des appartements
17 jours **- 5 j**
Maisons
11 jours **- 6 j**



- Réduction de la durée de présence sur site depuis 2019
  - Le phénomène est plus marqué sur les grands biens (3p+ et maisons)
- Mise en location des maisons : 1 semaine et demie, en moyenne

Mise en location sur l'année 2022

(durées médianes de présences sur les sites d'annonces, en jours)

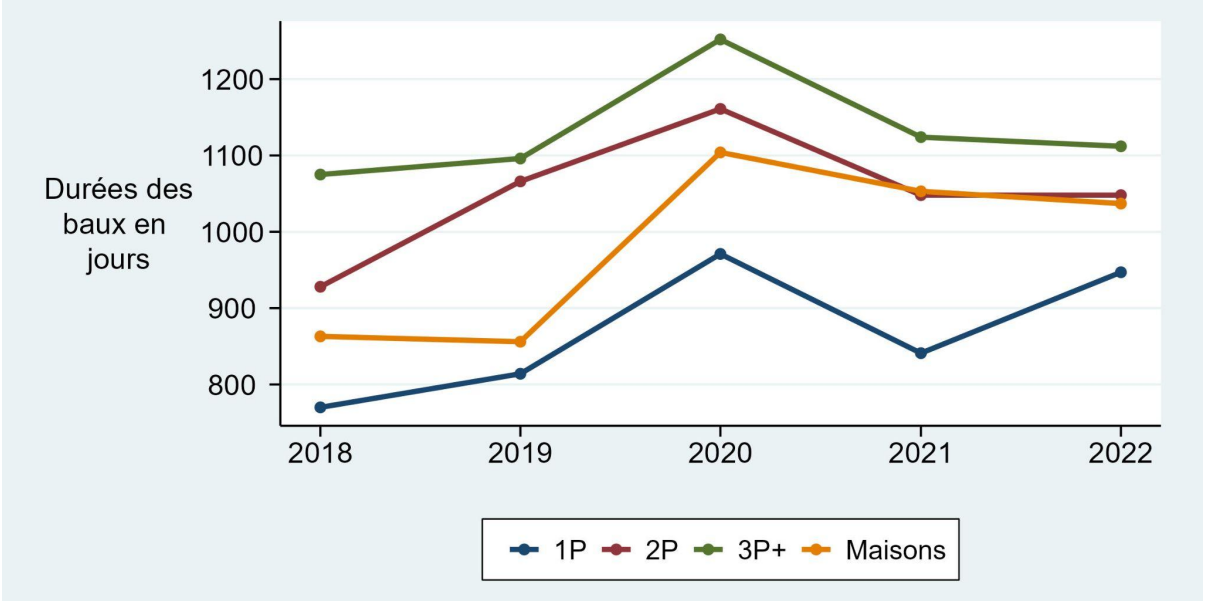


- 1-pièce et 2-pièces : un marché rapide au T3, lent au T2 (saisonnalité habituelle)
- La fin d'année (T4) est moins favorable aux grands biens (3p+ et maisons)
- Pour tous les mois, les maisons sont les biens qui se louent le plus vite.

Durées des baux en 2022 et évolution sur 5 ans

(durées médianes des baux, en jours)

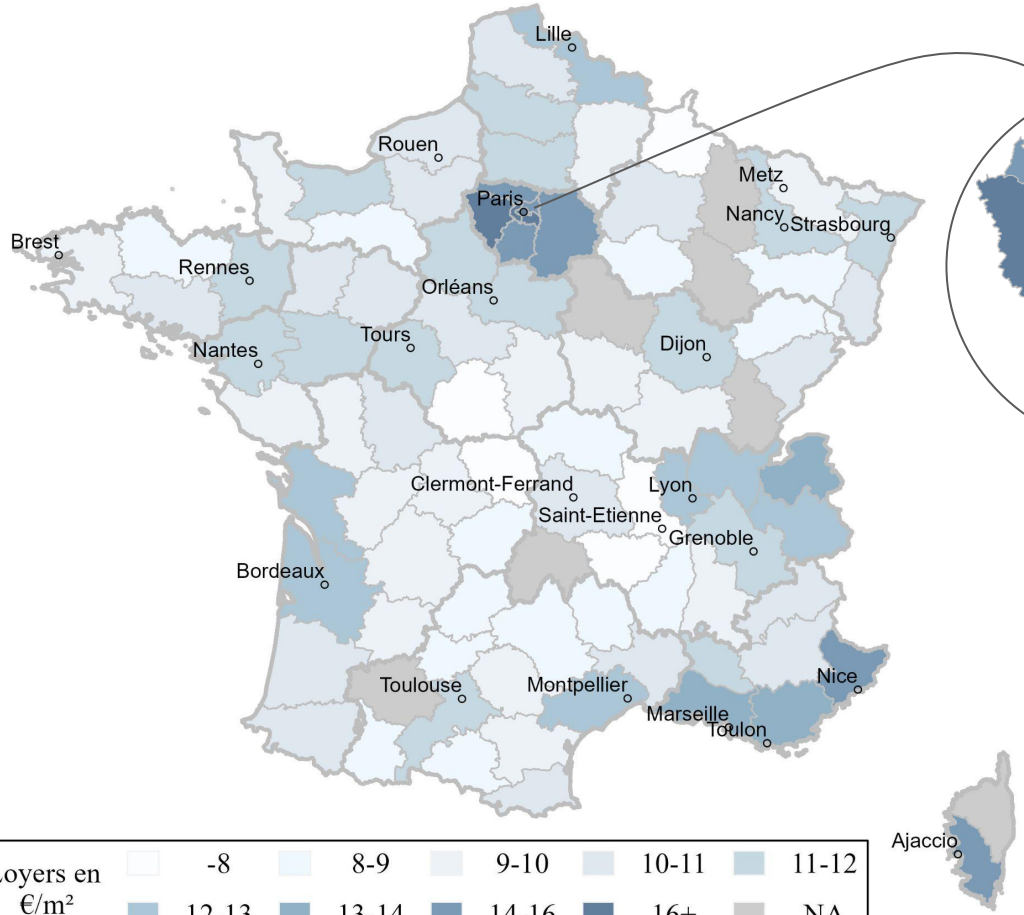
1-pièce
2 ans et 7 mois **+ 6 mois**
2-pièces
2 ans et 11 mois **+ 4 mois**
3-pièces et plus
3 ans et 17 jours **+ 1 mois**
Ensemble des appartements
2 ans et 11 mois **+ 4 mois**
Maisons
2 ans et 10 mois **+ 6 mois**

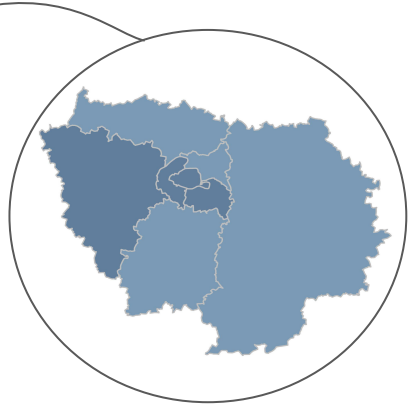


- Hausse de la durée médiane des baux en 2020.
- Les 3-pièces retrouvent leur niveau de 2018 et 2019.
- La mobilité a par contre chuté pour les 2-pièces (+4 mois) et les maisons (+6 mois)
- Pour les 1-pièce, le marché ne semble pas encore s'être stabilisé.

Loyers de marché

2022, par département, tous types d'appartements





Loyers min/max

<u>Île-de-France:</u>

- Paris : 27,27 €/m²
- Hauts-de-Seine : 21,11 €/m²

- Essonne : 14,38 €/m²
- Seine-et-Marne : 14,27 €/m²

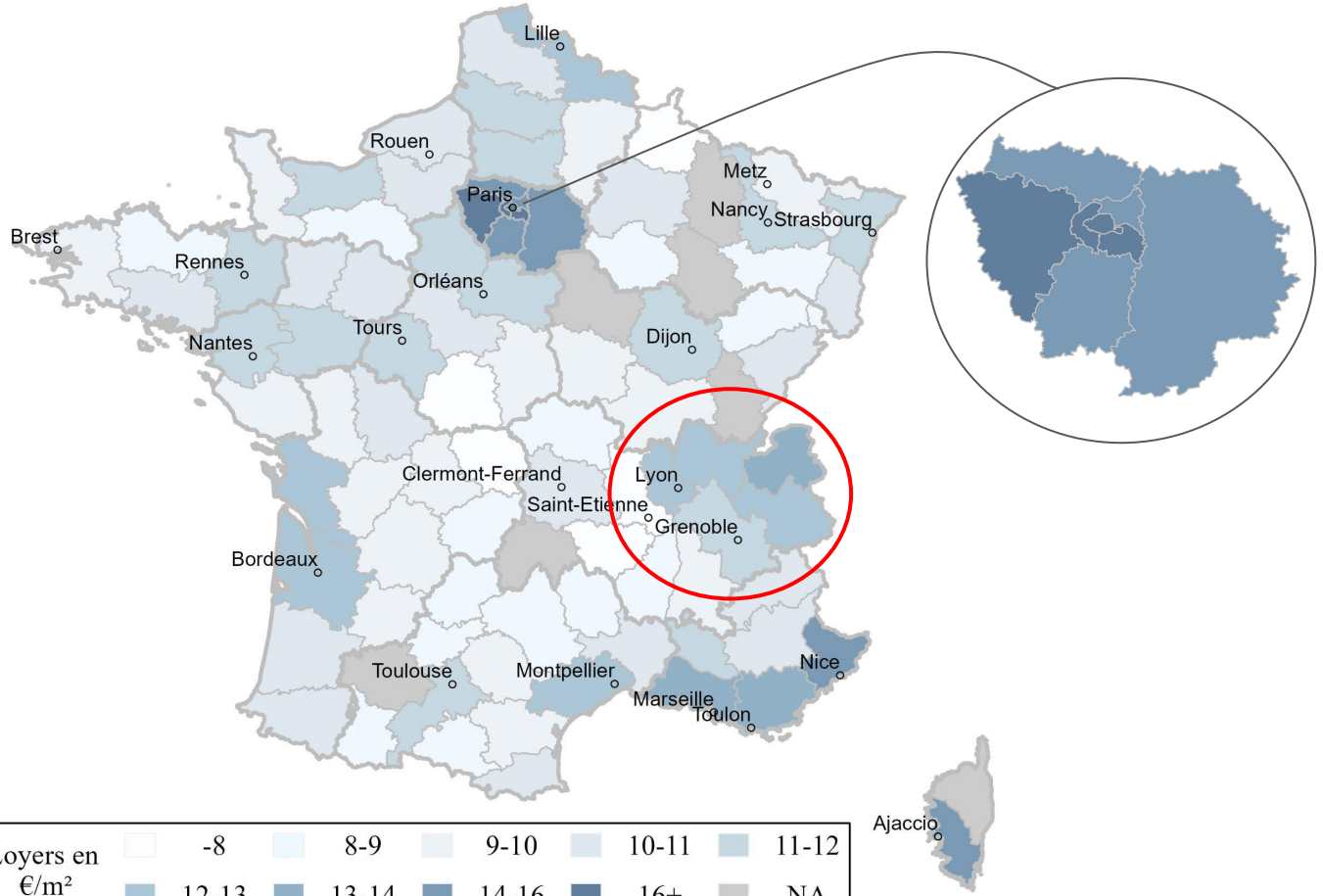
<u>France sauf Île-de-France:</u>

- Alpes-Maritimes : 15,97 €/m²
- Corse-du-Sud : 14,1 €/m²
- Haute-Savoie : 13,83 €/m²

- Haute-Loire : 6,75 €/m²
- Ardennes : 7,76 €/m²
- Indre : 7,85 €/m²

Loyers de marché

2022, par département, tous types d'appartements



Loyers min/max

<u>Île-de-France:</u>

- Paris : 27,27 €/m²
- Hauts-de-Seine : 21,11 €/m²

- Essonne : 14,38 €/m²
- Seine-et-Marne : 14,27 €/m²

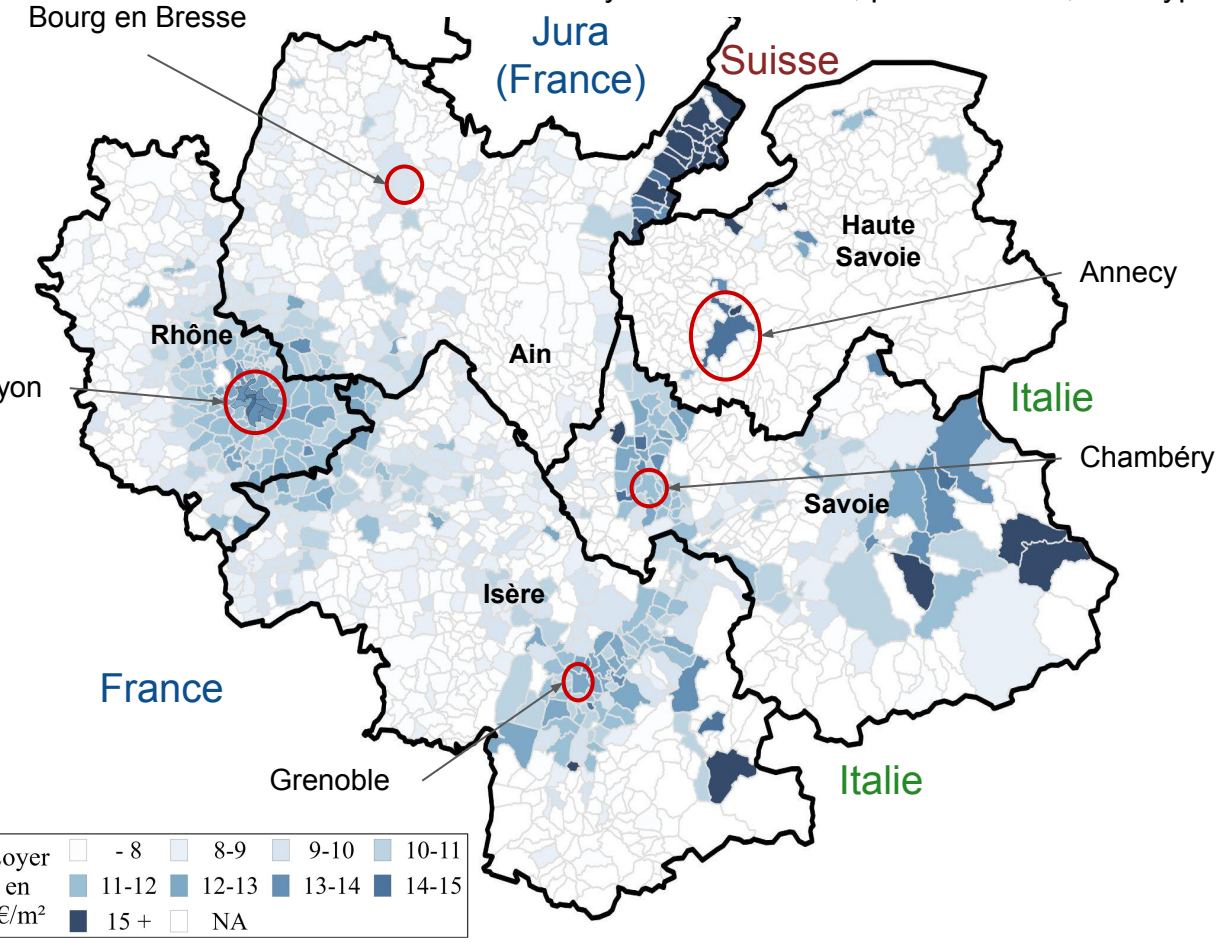
<u>France sauf Île-de-France:</u>

- Alpes-Maritimes : 15,97 €/m²
- Corse-du-Sud : 14,1 €/m²
- Haute-Savoie : 13,83 €/m²

- Haute-Loire : 6,75 €/m²
- Ardennes : 7,76 €/m²
- Indre : 7,85 €/m²

Loyers de marchés

Moyenne 2018-2022, par commune, tous types de biens



Un marché inscrit dans un triangle **Lyon-Genève-Grenoble** marqué par :

- les dynamiques métropolitaines de Lyon et Grenoble :
  - Lyon : 13,62 €/m²
  - Grenoble : 12,11 €/m²
- les dynamiques frontalières avec la Suisse et Genève, avec un risque ZAN:
  - Versonnex : 20,95 €/m²
  - Divonne les Bains : 20,63 €/m²
- l'activité de tourisme et de sports d'hiver de la Savoie et de la Haute-Savoie, en lien avec les locations saisonnières :
  - Tignes : 22,78 €/m²
  - Deux-Alpes : 18,09 €/m²

Loyers de marchés

2022, Genève, par type de bien

	Appartement	Maison
Prix	15 806,84 €/m²	16 035,74 €/m²
Loyers	52,44 €/m²	-

Sources:
Estimation-prix-immobilier.ch
Numbeo : cost of living

Indication : le loyer retenu au m² est celui d'un appartement moyen (40m²)

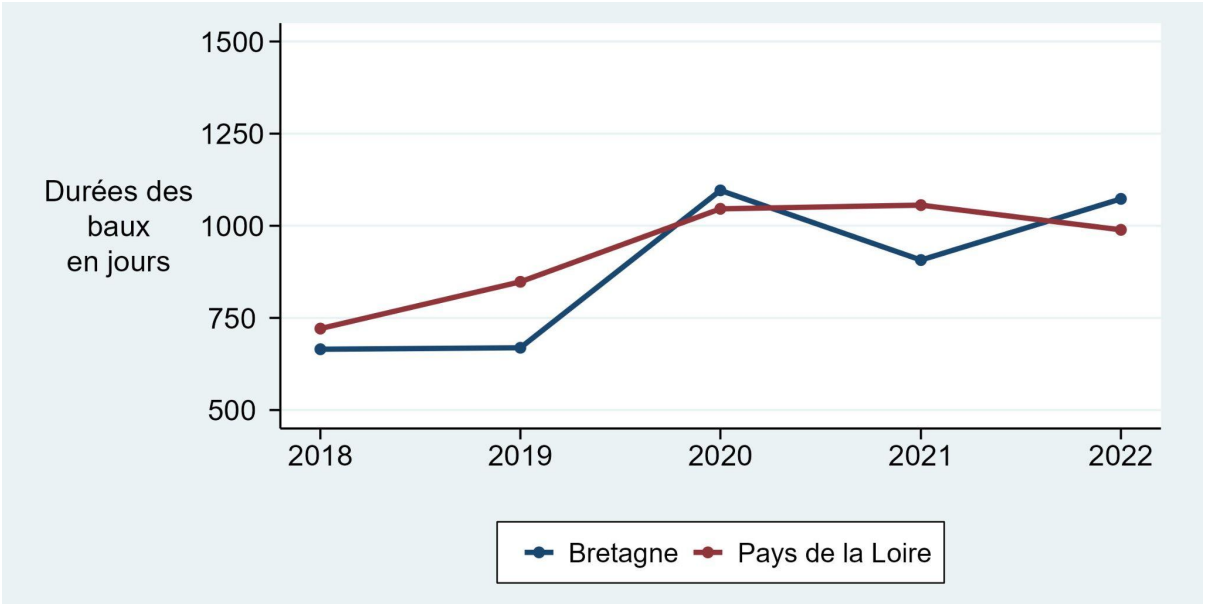
Niveau régional

Bretagne, Pays de la Loire

Durées des baux en 2022 et évolution sur 5 ans

(durées médianes des baux, en jours, par région, ensemble des appartements)

Bretagne
2 ans et 11 mois **+ 1 an et 3 mois**
Pays de la Loire
2 ans et 8 mois **+ 9 mois**



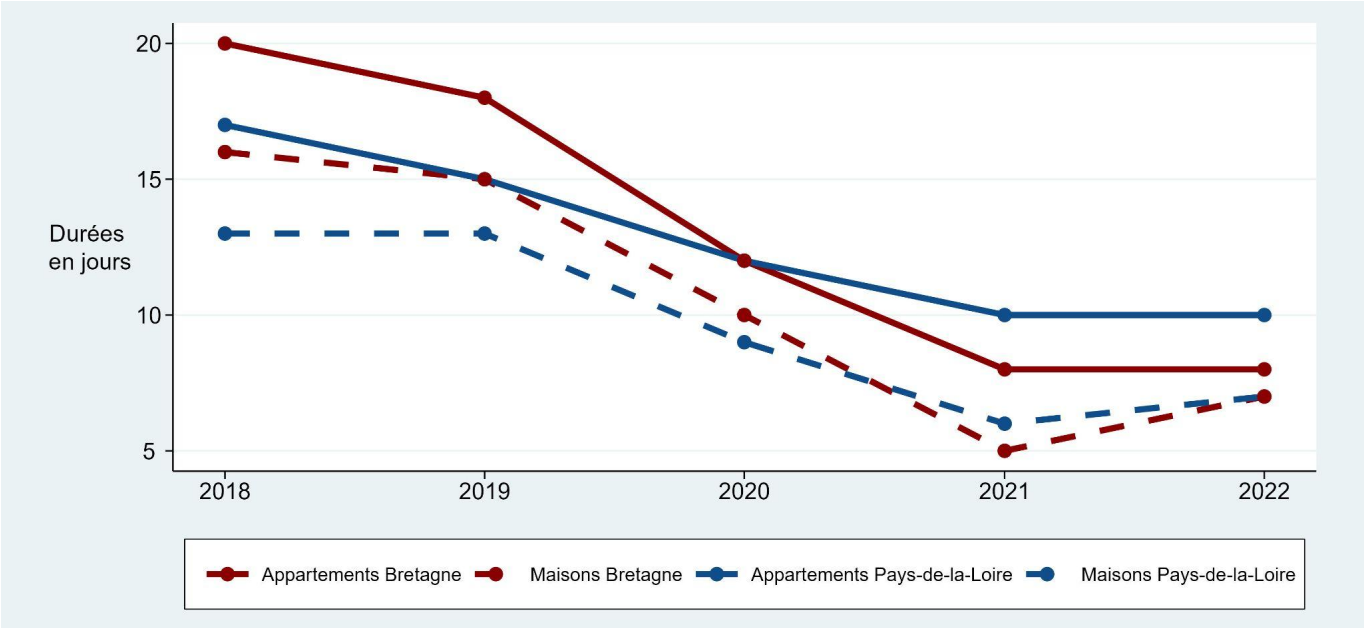
- Deux régions marquées par une réduction de la mobilité et un net allongement de la durée des baux
- Pour les Pays de la Loire, l'année 2020 n'a fait qu'accélérer / révéler une tendance déjà à l'oeuvre

Bretagne, Pays de la Loire

Mise en location : évolution sur 5 ans

(durées médianes de présence sur les sites d'annonces, en jours, par région)

Bretagne
Appartements 10 jours **- 12 jours**
Maisons 7jours **- 9 jours**
Pays-de-la-Loire
Appartements 8 jours **- 7 jours**
Maisons 7 jours **- 6 jours**



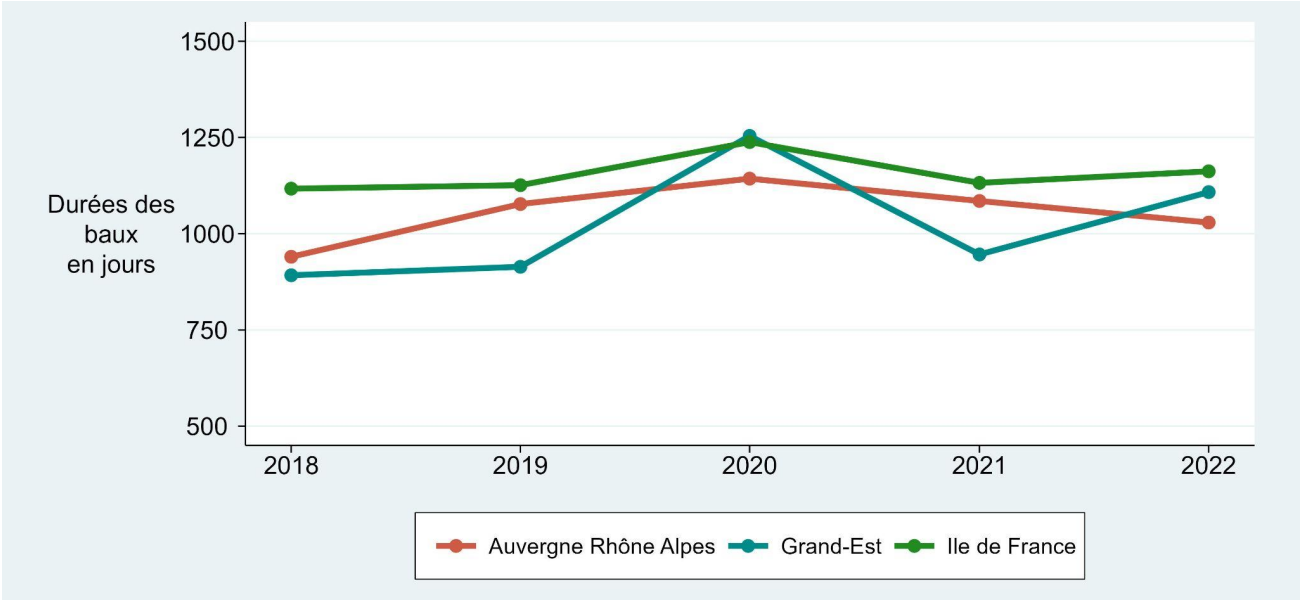
- Une tendance enclenchée dès 2019 pour les appartements, pour les deux régions.
- L'année 2020 l'a aussi vue s'enclencher vigoureusement pour les maisons (durées de mise en location divisées par 2 ou 3).

Auvergne Rhône-Alpes, Grand Est, Île-de-France

Durées des baux en 2022 et évolution sur 5 ans

(durées médianes des baux, en jours, par région, ensemble des appartements)

Auvergne-Rhône-Alpes
2 ans et 8 mois **+3 mois**
Grand-Est
3 ans et 13 jours **+7 mois**
Île-de-France
3 ans et 2 mois **+1 mois et demi**



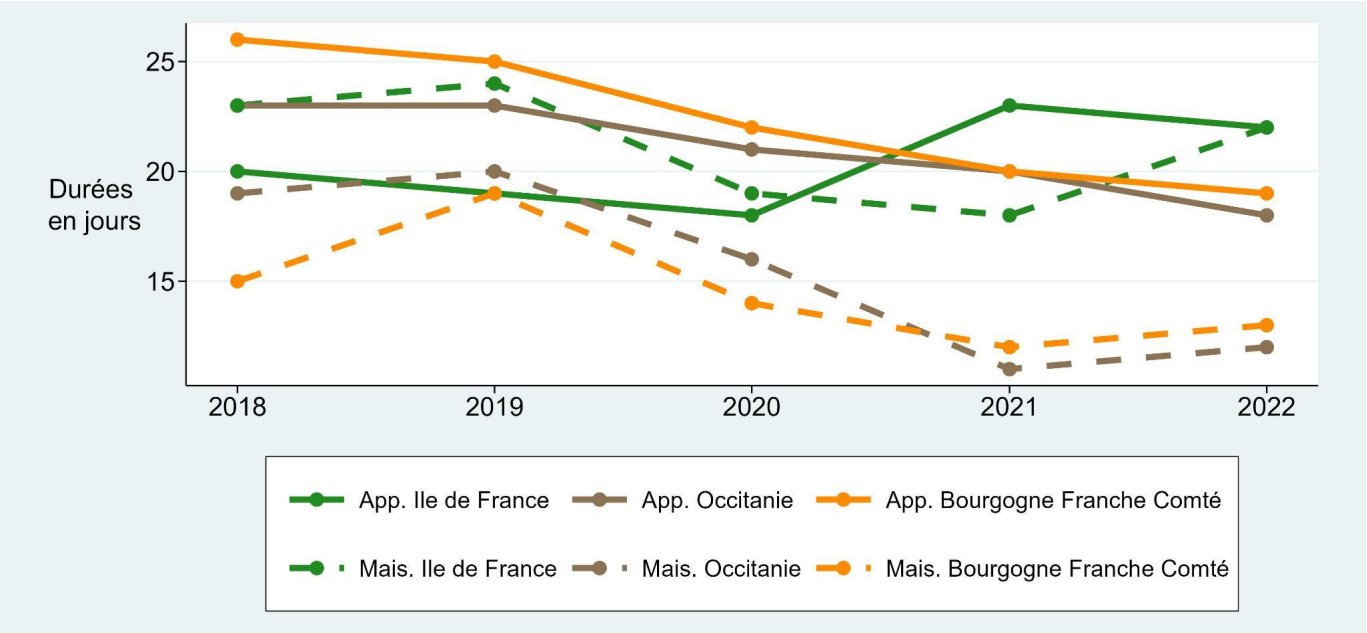
- A l'inverse, pour ces 3 régions, l'année 2020 n'a pas été simultanée à un changement de régime de mobilité.
- L'épisode 2020 a toutefois affecté de manière différenciée la durée des baux (Grand-Est)

Île-de-France, Occitanie, Bourgogne Franche Comté

Mise en location : évolution sur 5 ans

(durées médianes de présence sur les sites d'annonces, en jours, par région)

Île-de-France
Appartements
22 jours
+ 2 jours
Maisons
22 jours
- 5 jours
Occitanie
Appartements
18 jours
- 7 jours
Maisons
12 jours
- 1 jours
Bourgogne Franche-comté
Appartements
19 jours
- 7 jours
Maisons
22 jours
- 2 jours



- Stabilité des durées de mise en location pour l'Île-de-France
- Accélération pour l'Occitanie et la Bourgogne Franche-Comté, notamment pour les maisons

Niveau métropolitain

Loyers de marché des métropoles (ensemble des communes)
(Loyers et variations sur 1 an glissant, [T4-2020;T3-2021] à [T4-2021;T3-2022] ≈ 2021-2022)

1-pièce		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	27,02	-0,54%
Bordeaux	19,20	5,25%
Nice	18,95	0,43%
Ajaccio	18,04	-6,13%
Montpellier	17,61	2,22%
Lyon	17,33	2,24%
Aix-Marseille	17,20	-1,89%
Rennes	16,68	1,63%
Tours	16,18	5,79%
Grenoble	15,89	6,86%
Toulon	15,86	7,58%
Toulouse	15,60	1,65%
Lille	15,54	-6,03%
Nantes	15,35	0,10%
Strasbourg	14,99	2,86%
Rouen	14,96	-3,40%
Orléans	14,78	-0,64%
Dijon	14,76	3,97%
Nancy	14,60	1,91%
Brest	14,53	15,76%
Clermont-Ferrand	13,97	3,62%
Metz	12,91	-1,84%
Saint-Etienne	11,03	5,14%

2-pièces		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	21,81	-1,41%
Nice	16,02	0,43%
Ajaccio	15,71	2,52%
Aix-Marseille	14,02	0,13%
Toulon	13,73	3,28%
Montpellier	13,67	1,34%
Lyon	13,57	1,69%
Bordeaux	12,67	0,50%
Grenoble	12,64	2,75%
Lille	12,59	-0,57%
Strasbourg	12,44	0,58%
Nantes	12,06	0,02%
Toulouse	11,99	0,44%
Dijon	11,97	2,22%
Tours	11,90	2,96%
Rennes	11,74	3,05%
Orléans	11,42	-1,29%
Rouen	11,29	0,17%
Nancy	11,23	0,11%
Metz	11,06	1,02%
Clermont-Ferrand	10,98	2,68%
Brest	10,49	2,72%
Saint-Etienne	8,68	7,27%

3-pièces		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	19,68	-4,40%
Nice	13,71	0,82%
Lyon	11,81	1,99%
Aix-Marseille	11,56	0,73%
Montpellier	11,48	1,44%
Toulon	11,42	5,21%
Ajaccio	11,18	-6,82%
Bordeaux	10,93	0,29%
Lille	10,90	0,93%
Grenoble	10,60	0,80%
Nantes	10,49	0,07%
Strasbourg	10,29	-0,87%
Toulouse	10,25	0,94%
Tours	10,24	3,17%
Dijon	10,11	2,22%
Rouen	9,86	0,84%
Rennes	9,85	2,01%
Orléans	9,77	0,27%
Nancy	9,49	-0,31%
Metz	9,32	1,98%
Clermont-Ferrand	8,84	2,77%
Brest	8,73	0,07%
Saint-Etienne	7,16	1,62%

1-pièce		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	27,02	-0,54%
Bordeaux	19,20	5,25%
Nice	18,95	0,43%
Ajaccio	18,04	-6,13%
Montpellier	17,61	2,22%
Lyon	17,33	2,24%
Aix-Marseille	17,20	-1,89%
Rennes	16,68	1,63%
Tours	16,18	5,79%
Grenoble	15,89	6,86%
Toulon	15,86	7,58%
Toulouse	15,60	1,65%
Lille	15,54	-6,03%
Nantes	15,35	0,10%
Strasbourg	14,99	2,86%
Rouen	14,96	-3,40%
Orléans	14,78	-0,64%
Dijon	14,76	3,97%
Nancy	14,60	1,91%
Brest	14,53	15,76%
Clermont-Ferrand	13,97	3,62%
Metz	12,91	-1,84%
Saint-Etienne	11,03	5,14%

2-pièces		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	21,81	-1,41%
Nice	16,02	0,43%
Ajaccio	15,71	2,52%
Aix-Marseille	14,02	0,13%
Toulon	13,73	3,28%
Montpellier	13,67	1,34%
Lyon	13,57	1,69%
Bordeaux	12,67	0,50%
Grenoble	12,64	2,75%
Lille	12,59	-0,57%
Strasbourg	12,44	0,58%
Nantes	12,06	0,02%
Toulouse	11,99	0,44%
Dijon	11,97	2,22%
Tours	11,90	2,96%
Rennes	11,74	3,05%
Orléans	11,42	-1,29%
Rouen	11,29	0,17%
Nancy	11,23	0,11%
Metz	11,06	1,02%
Clermont-Ferrand	10,98	2,68%
Brest	10,49	2,72%
Saint-Etienne	8,68	7,27%

3-pièces		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	19,68	-4,40%
Nice	13,71	0,82%
Lyon	11,81	1,99%
Aix-Marseille	11,56	0,73%
Montpellier	11,48	1,44%
Toulon	11,42	5,21%
Ajaccio	11,18	-6,82%
Bordeaux	10,93	0,29%
Lille	10,90	0,93%
Grenoble	10,60	0,80%
Nantes	10,49	0,07%
Strasbourg	10,29	-0,87%
Toulouse	10,25	0,94%
Tours	10,24	3,17%
Dijon	10,11	2,22%
Rouen	9,86	0,84%
Rennes	9,85	2,01%
Orléans	9,77	0,27%
Nancy	9,49	-0,31%
Metz	9,32	1,98%
Clermont-Ferrand	8,84	2,77%
Brest	8,73	0,07%
Saint-Etienne	7,16	1,62%

1-pièce		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	27,02	-0,54%
Bordeaux	19,20	5,25%
Nice	18,95	0,43%
Ajaccio	18,04	-6,13%
Montpellier	17,61	2,22%
Lyon	17,33	2,24%
Aix-Marseille	17,20	-1,89%
Rennes	16,68	1,63%
Tours	16,18	5,79%
Grenoble	15,89	6,86%
Toulon	15,86	7,58%
Toulouse	15,60	1,65%
Lille	15,54	-6,03%
Nantes	15,35	0,10%
Strasbourg	14,99	2,86%
Rouen	14,96	-3,40%
Orléans	14,78	-0,64%
Dijon	14,76	3,97%
Nancy	14,60	1,91%
Brest	14,53	15,76%
Clermont-Ferrand	13,97	3,62%
Metz	12,91	-1,84%
Saint-Etienne	11,03	5,14%

2-pièces		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	21,81	-1,41%
Nice	16,02	0,43%
Ajaccio	15,71	2,52%
Aix-Marseille	14,02	0,13%
Toulon	13,73	3,28%
Montpellier	13,67	1,34%
Lyon	13,57	1,69%
Bordeaux	12,67	0,50%
Grenoble	12,64	2,75%
Lille	12,59	-0,57%
Strasbourg	12,44	0,58%
Nantes	12,06	0,02%
Toulouse	11,99	0,44%
Dijon	11,97	2,22%
Tours	11,90	2,96%
Rennes	11,74	3,05%
Orléans	11,42	-1,29%
Rouen	11,29	0,17%
Nancy	11,23	0,11%
Metz	11,06	1,02%
Clermont-Ferrand	10,98	2,68%
Brest	10,49	2,72%
Saint-Etienne	8,68	7,27%

3-pièces		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	19,68	-4,40%
Nice	13,71	0,82%
Lyon	11,81	1,99%
Aix-Marseille	11,56	0,73%
Montpellier	11,48	1,44%
Toulon	11,42	5,21%
Ajaccio	11,18	-6,82%
Bordeaux	10,93	0,29%
Lille	10,90	0,93%
Grenoble	10,60	0,80%
Nantes	10,49	0,07%
Strasbourg	10,29	-0,87%
Toulouse	10,25	0,94%
Tours	10,24	3,17%
Dijon	10,11	2,22%
Rouen	9,86	0,84%
Rennes	9,85	2,01%
Orléans	9,77	0,27%
Nancy	9,49	-0,31%
Metz	9,32	1,98%
Clermont-Ferrand	8,84	2,77%
Brest	8,73	0,07%
Saint-Etienne	7,16	1,62%

1-pièce		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	27,02	-0,54%
Bordeaux	19,20	5,25%
Nice	18,95	0,43%
Ajaccio	18,04	-6,13%
Montpellier	17,61	2,22%
Lyon	17,33	2,24%
Aix-Marseille	17,20	-1,89%
Rennes	16,68	1,63%
Tours	16,18	5,79%
Grenoble	15,89	6,86%
Toulon	15,86	7,58%
Toulouse	15,60	1,65%
Lille	15,54	-6,03%
Nantes	15,35	0,10%
Strasbourg	14,99	2,86%
Rouen	14,96	-3,40%
Orléans	14,78	-0,64%
Dijon	14,76	3,97%
Nancy	14,60	1,91%
Brest	14,53	15,76%
Clermont-Ferrand	13,97	3,62%
Metz	12,91	-1,84%
Saint-Etienne	11,03	5,14%

2-pièces		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	21,81	-1,41%
Nice	16,02	0,43%
Ajaccio	15,71	2,52%
Aix-Marseille	14,02	0,13%
Toulon	13,73	3,28%
Montpellier	13,67	1,34%
Lyon	13,57	1,69%
Bordeaux	12,67	0,50%
Grenoble	12,64	2,75%
Lille	12,59	-0,57%
Strasbourg	12,44	0,58%
Nantes	12,06	0,02%
Toulouse	11,99	0,44%
Dijon	11,97	2,22%
Tours	11,90	2,96%
Rennes	11,74	3,05%
Orléans	11,42	-1,29%
Rouen	11,29	0,17%
Nancy	11,23	0,11%
Metz	11,06	1,02%
Clermont-Ferrand	10,98	2,68%
Brest	10,49	2,72%
Saint-Etienne	8,68	7,27%

3-pièces		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	19,68	-4,40%
Nice	13,71	0,82%
Lyon	11,81	1,99%
Aix-Marseille	11,56	0,73%
Montpellier	11,48	1,44%
Toulon	11,42	5,21%
Ajaccio	11,18	-6,82%
Bordeaux	10,93	0,29%
Lille	10,90	0,93%
Grenoble	10,60	0,80%
Nantes	10,49	0,07%
Strasbourg	10,29	-0,87%
Toulouse	10,25	0,94%
Tours	10,24	3,17%
Dijon	10,11	2,22%
Rouen	9,86	0,84%
Rennes	9,85	2,01%
Orléans	9,77	0,27%
Nancy	9,49	-0,31%
Metz	9,32	1,98%
Clermont-Ferrand	8,84	2,77%
Brest	8,73	0,07%
Saint-Etienne	7,16	1,62%

Maisons		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	19,68	-5,16%
Nice	15,41	-3,24%
Montpellier	14,50	0,55%
Toulon	14,17	-0,81%
Aix-Marseille	13,74	2,40%
Lyon	13,23	-0,19%
Strasbourg	12,94	1,35%
Lille	12,71	1,91%
Bordeaux	12,43	-2,40%
Nancy	12,26	-16,27%
Grenoble	11,96	-1,44%
Nantes	11,70	0,95%
Toulouse	11,40	-2,98%
Dijon	11,20	-1,48%
Rennes	11,11	7,53%
Metz	11,03	8,21%
Tours	10,78	2,94%
Orléans	10,60	4,02%
Rouen	10,54	0,82%
Clermont-Ferrand	10,30	-0,98%
Brest	8,64	0,54%
Saint-Etienne	8,34	4,36%
Ajaccio	-	-

3-pièces		
Métropole	*Loyers 2022 (€/m²)*	*Variations loyers 2022/2021*
Paris	*19,68*	*-4,40%*
Nice	*13,71*	*0,82%*
Lyon	*11,81*	*1,99%*
Aix-Marseille	*11,56*	*0,73%*
Montpellier	*11,48*	*1,44%*
Toulon	*11,42*	*5,21%*
Ajaccio	*11,18*	*-6,82%*
Bordeaux	*10,93*	*0,29%*
Lille	*10,90*	*0,93%*
Grenoble	*10,60*	*0,80%*
Nantes	*10,49*	*0,07%*
Strasbourg	*10,29*	*-0,87%*
Toulouse	*10,25*	*0,94%*
Tours	*10,24*	*3,17%*
Dijon	*10,11*	*2,22%*
Rouen	*9,86*	*0,84%*
Rennes	*9,85*	*2,01%*
Orléans	*9,77*	*0,27%*
Nancy	*9,49*	*-0,31%*
Metz	*9,32*	*1,98%*
Clermont-Ferrand	*8,84*	*2,77%*
Brest	*8,73*	*0,07%*
Saint-Etienne	*7,16*	*1,62%*

Maisons		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	19,68	-5,16%
Nice	15,41	-3,24%
Montpellier	14,50	0,55%
Toulon	14,17	-0,81%
Aix-Marseille	13,74	2,40%
Lyon	13,23	-0,19%
Strasbourg	12,94	1,35%
Lille	12,71	1,91%
Bordeaux	12,43	-2,40%
Nancy	12,26	-16,27%
Grenoble	11,96	-1,44%
Nantes	11,70	0,95%
Toulouse	11,40	-2,98%
Dijon	11,20	-1,48%
Rennes	11,11	7,53%
Metz	11,03	8,21%
Tours	10,78	2,94%
Orléans	10,60	4,02%
Rouen	10,54	0,82%
Clermont-Ferrand	10,30	-0,98%
Brest	8,64	0,54%
Saint-Etienne	8,34	4,36%
Ajaccio	-	-

3-pièces		
Métropole	*Loyers 2022 (€/m²)*	*Variations loyers 2022/2021*
Paris	*19,68*	*-4,40%*
Nice	*13,71*	*0,82%*
Lyon	*11,81*	*1,99%*
Aix-Marseille	*11,56*	*0,73%*
Montpellier	*11,48*	*1,44%*
Toulon	*11,42*	*5,21%*
Ajaccio	*11,18*	*-6,82%*
Bordeaux	*10,93*	*0,29%*
Lille	*10,90*	*0,93%*
Grenoble	*10,60*	*0,80%*
Nantes	*10,49*	*0,07%*
Strasbourg	*10,29*	*-0,87%*
Toulouse	*10,25*	*0,94%*
Tours	*10,24*	*3,17%*
Dijon	*10,11*	*2,22%*
Rouen	*9,86*	*0,84%*
Rennes	*9,85*	*2,01%*
Orléans	*9,77*	*0,27%*
Nancy	*9,49*	*-0,31%*
Metz	*9,32*	*1,98%*
Clermont-Ferrand	*8,84*	*2,77%*
Brest	*8,73*	*0,07%*
Saint-Etienne	*7,16*	*1,62%*

Maisons		
Métropole	Loyers 2022 (€/m²)	Variations loyers 2022/2021
Paris	19,68	-5,16%
Nice	15,41	-3,24%
Montpellier	14,50	0,55%
Toulon	14,17	-0,81%
Aix-Marseille	13,74	2,40%
Lyon	13,23	-0,19%
Strasbourg	12,94	1,35%
Lille	12,71	1,91%
Bordeaux	12,43	-2,40%
Nancy	12,26	-16,27%
Grenoble	11,96	-1,44%
Nantes	11,70	0,95%
Toulouse	11,40	-2,98%
Dijon	11,20	-1,48%
Rennes	11,11	7,53%
Metz	11,03	8,21%
Tours	10,78	2,94%
Orléans	10,60	4,02%
Rouen	10,54	0,82%
Clermont-Ferrand	10,30	-0,98%
Brest	8,64	0,54%
Saint-Etienne	8,34	4,36%
Ajaccio	-	-

3-pièces		
Métropole	*Loyers 2022 (€/m²)*	*Variations loyers 2022/2021*
Paris	*19,68*	*-4,40%*
Nice	*13,71*	*0,82%*
Lyon	*11,81*	*1,99%*
Aix-Marseille	*11,56*	*0,73%*
Montpellier	*11,48*	*1,44%*
Toulon	*11,42*	*5,21%*
Ajaccio	*11,18*	*-6,82%*
Bordeaux	*10,93*	*0,29%*
Lille	*10,90*	*0,93%*
Grenoble	*10,60*	*0,80%*
Nantes	*10,49*	*0,07%*
Strasbourg	*10,29*	*-0,87%*
Toulouse	*10,25*	*0,94%*
Tours	*10,24*	*3,17%*
Dijon	*10,11*	*2,22%*
Rouen	*9,86*	*0,84%*
Rennes	*9,85*	*2,01%*
Orléans	*9,77*	*0,27%*
Nancy	*9,49*	*-0,31%*
Metz	*9,32*	*1,98%*
Clermont-Ferrand	*8,84*	*2,77%*
Brest	*8,73*	*0,07%*
Saint-Etienne	*7,16*	*1,62%*

Par villes

(Villes centres)

Top 5 des loyers 2022

Loyers 2022, villes centres

1 pièce

Neuilly-sur-Seine	33,69 €/m²
Paris	30,80 €/m²
Levallois-Perret	29,77 €/m²
Boulogne Billancourt	27,82 €/m²
Versailles	26,82 €/m²

Evreux	11,69 €/m²
Quimper	11,89 €/m²
Saint-Nazaire	11,93 €/m²
Villefranche sur Saône	12,13 €/m²
Saint-Etienne	12,20 €/m²

2 pièces

Neuilly-sur-Seine	27,07 €/m²
Paris	26,92 €/m²
Levallois-Perret	24,48 €/m²
Boulogne Billancourt	23,88 €/m²
Issy-les-Moulineaux	23,81 €/m²

Saint-Etienne	8,94 €/m²
Limoges	9,71 €/m²
Montauban	9,79 €/m²
Niort	10,10 €/m²
Mont de Marsan	10,29 €/m²

3 pièces et plus

Paris	25,01 €/m²
Neuilly-sur-Seine	24,94 €/m²
Levallois-Perret	23,59 €/m²
Boulogne Billancourt	23,10 €/m²
Issy-les-Moulineaux	21,82 €/m²

Saint-Etienne	7,21 €/m²
Montauban	7,53 €/m²
Limoges	8,06 €/m²
Niort	8,10 €/m²
Mulhouse	8,20 €/m²

Top 5 des hausses et des baisses sur 1 an

Variations 2022-2021, villes centres

1 pièce

Brest	11,73%
Avignon	11,49%
Chambéry	9,66%
Saint-Etienne	9,30%
Montauban	9,03%

Amiens	- 7,31%
Narbonne	-7,09%
Reims	- 6,99%
Argenteuil	- 5,15%
Evreux	- 4,75%

2 pièces

Saint-Etienne	10,81%
Voiron	9,91%
Chambéry	8,60%
Angers	6,80%
Brest	6,35%

Colmar	- 4,19%
Saint Maur des Fossés	- 3,18%
Evry-Courcouronnes	- 2,94%
Levallois-Perret	- 2,49%
Beauvais	- 2,31%

3 pièces et plus

Saint-Denis	9,81%
Mulhouse	7,70%
Chambéry	6,89%
Voiron	6,47%
Saint-Etienne	5,80%

Versailles	- 4,65%
Neuilly-sur-Seine	- 3,54%
Metz	- 3,54%
Rueil-Malmaison	- 2,79%
Evry-Courcouronnes	-2,52%

Loyer de marché sur un an (2022 - €/m²), et évolution 2021-2022

	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Aix-en-Provence	21,58	16,32	13,51	0,82%	-1,54%	-0,53%
Aix-les-Bains	17,08	13,15	11,22	3,37%	2,92%	0,46%
Amiens	13,61	11,72	9,94	-7,31%	-0,19%	-1,58%
Angers	16,37	12,30	10,34	8,60%	6,80%	3,67%
Anglet	16,98	12,49	10,55	7,16%	-1,95%	4,40%
Annecy	19,56	15,67	13,65	7,62%	5,73%	1,92%
Annemasse	15,90	14,69	13,21	2,09%	-1,18%	0,59%
Antibes	18,77	16,02	14,03	6,13%	1,35%	1,91%
Antony	25,05	20,24	17,01	0,77%	2,41%	-1,62%
Argenteuil	18,44	16,97	14,18	-5,15%	-0,74%	2,62%
Asnières-sur-Seine	24,21	20,57	19,32	3,49%	1,97%	4,90%
Avignon	16,71	12,14	10,37	11,49%	0,86%	1,77%
Bayonne	13,79	11,98	10,35	4,82%	3,74%	1,40%
Beauvais	12,36	10,76	9,20	-3,13%	-2,31%	-0,37%
Besançon	13,56	10,95	9,17	5,04%	1,61%	3,63%
Bordeaux	19,38	13,43	11,36	2,17%	-1,26%	-0,01%
Boulogne-Billancourt	27,82	23,88	23,10	1,24%	-1,97%	3,07%
Brest	14,27	10,64	8,71	11,73%	6,35%	1,43%
Caen	16,40	11,87	10,01	1,87%	0,64%	-1,44%

(suite)

	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Chartres	13,94	11,41	9,87	-2,95%	1,71%	2,90%
Chambéry	17,28	11,93	10,06	9,66%	8,60%	6,89%
Clermont-Ferrand	14,24	11,24	8,99	4,33%	2,57%	5,37%
Colmar	12,98	10,64	9,27	1,88%	-4,19%	-1,99%
Colombes	22,43	19,64	17,53	0,82%	0,32%	1,03%
Courbevoie	25,30	21,43	19,96	0,54%	-1,15%	2,73%
Dijon	14,99	12,08	10,13	4,01%	1,86%	2,46%
Évreux	11,69	11,08	9,49	-4,75%	3,67%	5,54%
Évry-Courcouronnes	18,06	13,93	10,98	2,75%	-2,94%	-2,52%
Fréjus	19,81	14,83	12,49	6,23%	-0,03%	1,54%
Grenoble	15,94	12,43	10,70	3,73%	1,37%	1,18%
Issy-les-Moulineaux	26,18	23,81	21,82	1,53%	4,68%	2,37%
La Rochelle	17,65	13,94	11,24	3,29%	3,06%	1,37%
La Seyne-sur-Mer	13,62	12,73	11,08	2,87%	0,92%	4,69%
Le Havre	15,43	11,55	9,68	-2,00%	2,22%	-0,49%
Le Mans	13,75	10,43	8,67	1,92%	3,39%	2,76%
Levallois-Perret	29,77	24,48	23,59	6,66%	-2,49%	-0,65%
Lille	18,15	13,58	11,64	7,03%	0,08%	2,54%

(suite)

	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Limoges	12,60	9,71	8,06	-0,11%	1,31%	0,65%
Lorient	16,31	10,98	8,68	6,30%	6,13%	2,13%
Lyon	18,06	14,20	12,41	1,01%	1,79%	0,95%
Marseille	15,31	13,73	11,50	-0,45%	-0,11%	1,95%
Metz	13,17	11,05	9,36	1,87%	-0,34%	-3,54%
Mont de Marsan	12,27	10,29	9,01	1,60%	-1,11%	3,64%
Montauban	12,37	9,79	7,53	9,03%	1,97%	-2,49%
Montpellier	18,45	13,94	11,65	3,80%	1,24%	1,70%
Mulhouse	13,94	10,41	8,20	2,75%	6,10%	7,70%
Nancy	14,56	11,32	9,73	0,35%	-0,22%	1,46%
Nantes	16,24	12,44	10,77	1,27%	0,66%	0,79%
Narbonne	14,12	10,64	9,18	-7,09%	1,44%	3,77%
Neuilly-sur-Seine	33,69	27,07	24,94	1,03%	-2,28%	-3,54%
Nice	18,87	15,92	13,78	-0,35%	-1,34%	0,54%
Nîmes	15,23	11,42	9,71	-2,54%	1,77%	0,73%
Niort	13,44	10,10	8,10	4,50%	5,85%	2,63%
Nogent-sur-Marne	24,46	19,16	18,39	-2,72%	-0,85%	5,44%
Noisy-le-Grand	22,36	16,01	13,62	2,87%	-1,58%	-0,47%

(suite)

	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Orléans	15,32	11,78	9,83	3,23%	1,48%	0,67%
Paris	30,80	26,92	25,01	-0,34%	0,73%	0,20%
Pau	13,79	10,82	8,67	4,00%	2,66%	-0,22%
Poitiers	14,56	10,83	8,53	4,00%	2,98%	-0,89%
Quimper	11,89	10,48	9,00	-4,20%	0,62%	-1,83%
Reims	13,57	11,13	9,73	-6,99%	-0,75%	-2,06%
Rennes	16,22	12,42	10,56	-0,20%	3,45%	3,17%
Rouen	16,23	11,74	10,06	4,27%	-0,95%	1,29%
Rueil-Malmaison	22,93	20,92	18,87	-0,33%	1,66%	-2,79%
Saint-Denis	21,27	16,84	12,47	6,41%	0,38%	9,81%
Saint-Étienne	12,20	8,94	7,21	9,30%	10,81%	5,80%
Saint-Malo	14,41	11,96	10,01	2,67%	2,74%	-1,22%
Saint-Maur-des-Fossés	20,16	18,98	17,02	-2,48%	-3,18%	3,66%
Saint-Nazaire	11,93	11,04	9,38	5,12%	2,38%	4,96%
Strasbourg	15,04	12,63	10,40	0,75%	1,10%	-0,61%
Thonon-les-Bains	14,08	12,69	11,12	2,98%	1,57%	0,84%

(suite et fin)

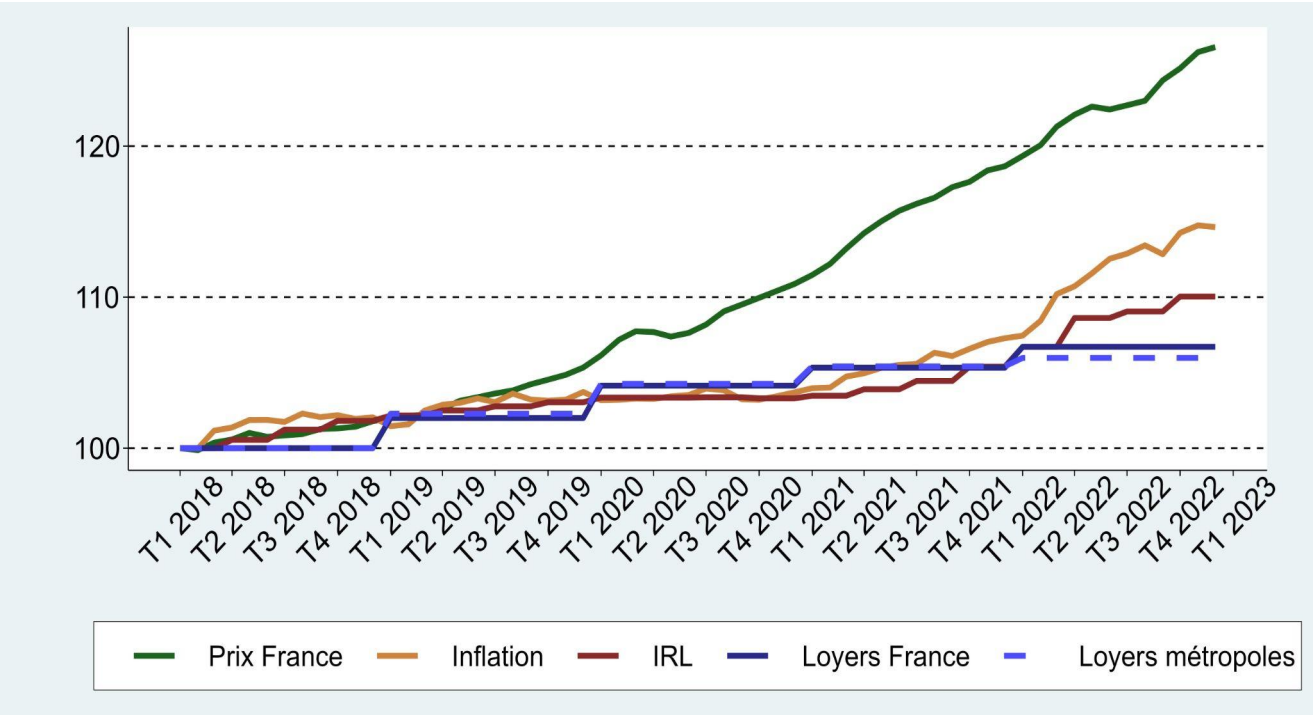
	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Toulon	15,16	13,29	10,76	1,29%	1,74%	1,08%
Toulouse	15,70	12,19	10,42	-1,95%	-0,15%	0,47%
Tourcoing	13,99	11,68	9,84	2,75%	-0,04%	2,46%
Tours	16,84	12,11	10,34	6,51%	3,73%	2,59%
Valenciennes	15,45	11,00	9,62	-0,10%	-1,92%	4,79%
Vannes	15,32	11,04	9,39	6,90%	4,94%	0,26%
Versailles	26,82	20,62	18,25	-1,46%	-1,94%	-4,65%
Vienne	14,01	10,57	9,30	2,53%	-1,27%	2,06%
Villefranche sur Saône	12,13	11,36	9,17	2,18%	3,67%	-1,21%
Villeurbanne	16,73	13,69	11,87	3,53%	1,60%	1,62%
Voiron	13,73	11,74	9,46		9,91%	6,47%

Partie 2

Inflation et loyers

Inflation, IRL, loyers et prix France et métropoles

Indices base 100 janvier 2018

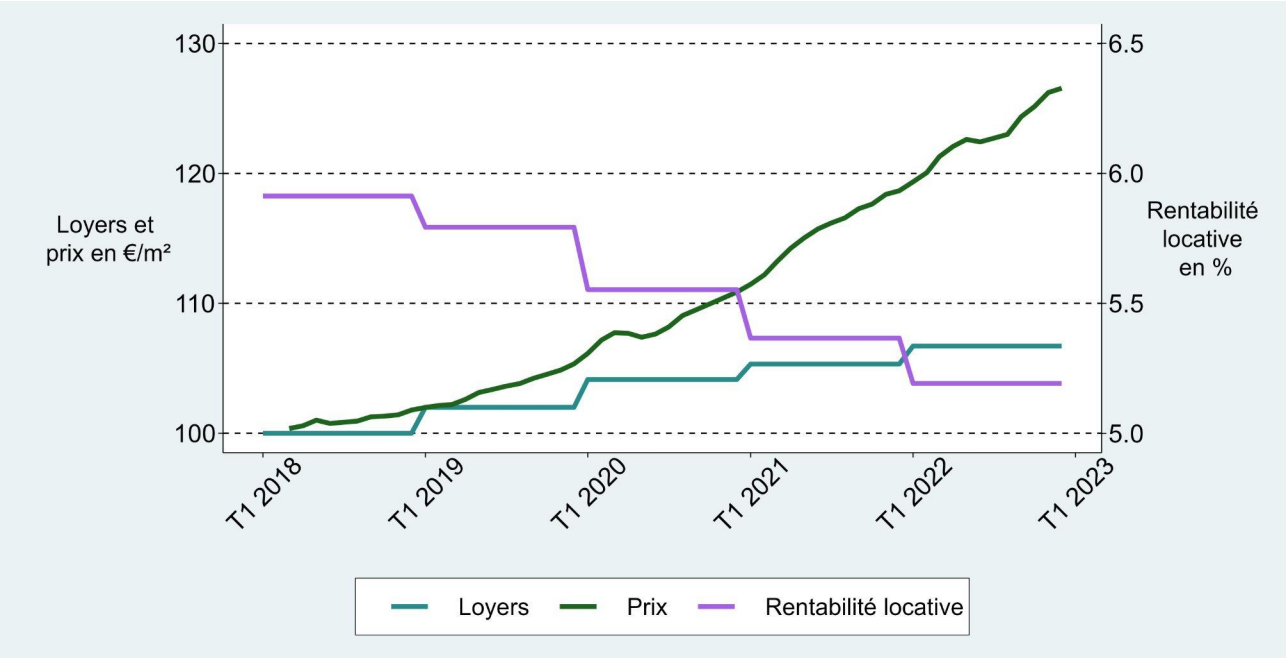


Sources : FNAIM, INSEE

- Changement de régime d'inflation : **T4 2021**
- L'IRL accélère depuis le T1 2022. La progression des loyers reste pour l'instant inférieure à celle de l'IRL.
- Sur 2022, le rythme d'augmentation des loyers des métropoles est un peu inférieur à celui de la France dans son ensemble (effet villes moyennes)
- Sur 5 ans, les prix progressent bien plus fortement que les loyers, et que l'inflation.

Loyer, prix, rentabilité locative brute France

Indices base 100 janvier 2018



Source : FNAIM

- En 5 ans, les loyers ont augmenté de 7%, les prix de près de 30%
- Cela entraîne une chute de la rentabilité locative brute :
  - 5,80% en 2018
  - 5,00% en 2022
- Accentuation d'une déconnexion loyer-prix, possiblement due :
  - à l'effet inflationniste des politiques non conventionnelles de la BCE
  - à la création monétaire pendant les confinements, par la dette.

Analyse des rendements

Trois notions de rentabilité

- La rentabilité locative (loyer rapporté au prix) :

$$\frac{Loyer\ perçu\ sur\ 2022}{Prix\ de\ marché\ du\ bien\ en\ 2022}$$

- La rentabilité en capital (variation de la valeur du bien) :

$$\frac{Prix\ en\ 2022 - Prix\ en\ 2021}{Prix\ en\ 2021}$$

- La rentabilité globale : la somme de ces deux rentabilités

- Exemple :
- Loyer en 2022 : 5
- Prix en 2022 : 100
- Rentabilité locative = 5/100 = 5%
- Rentabilité globale = 5% + 11% = 16%

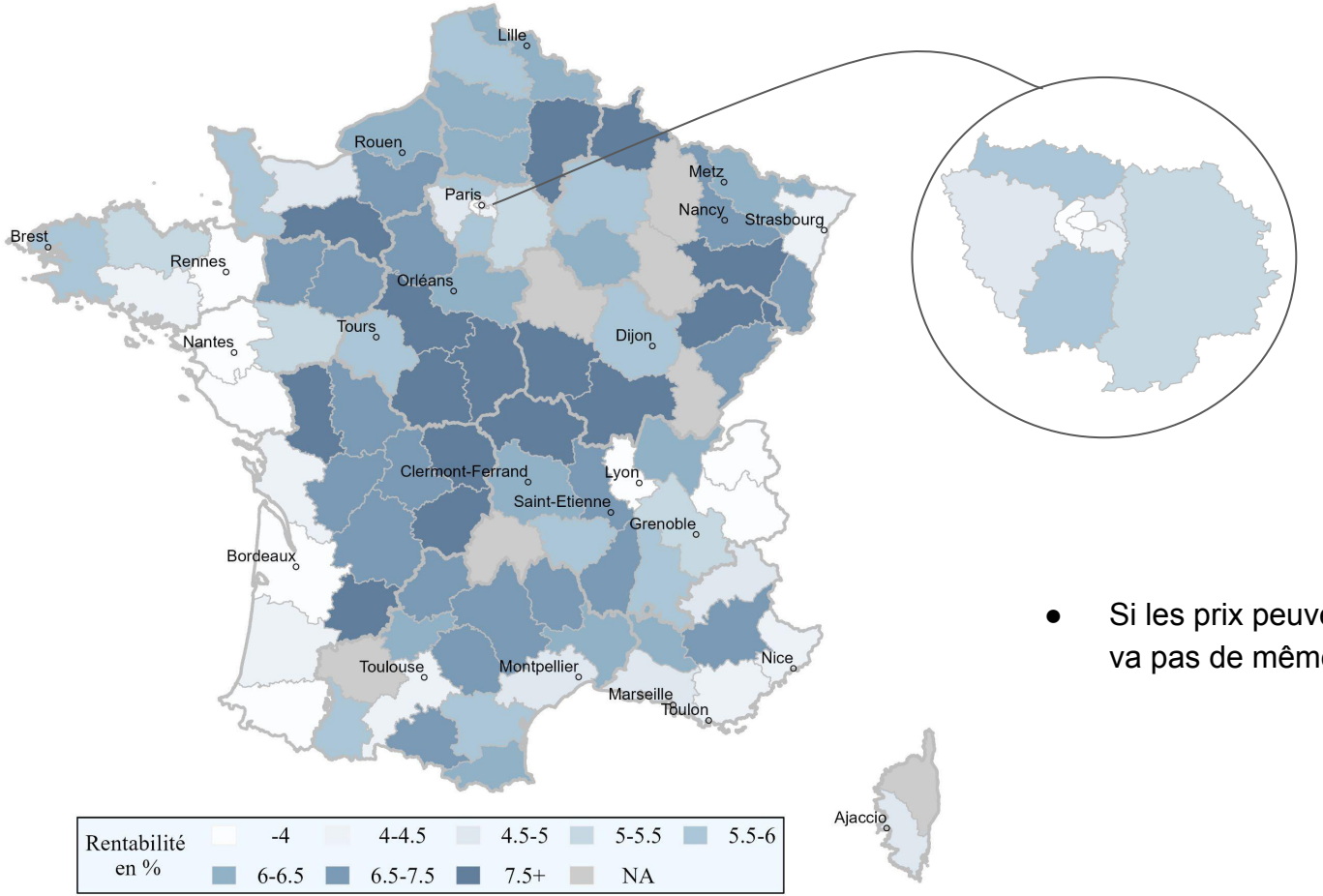
Prix en 2021 : 90

Rentabilité en capital = (100 – 90)/90 = 10/90 = 11%

- **Remarque : toutes les rentabilités présentées sont des rentabilités brutes (loyer HT)**

Rentabilités locatives brutes annuelles

2022, par département, tous types d'appartements



Rentabilités locatives Min/Max

- Creuse : 12,51%
- Nièvre : 11,68%
- Haute-Saône : 10,42%

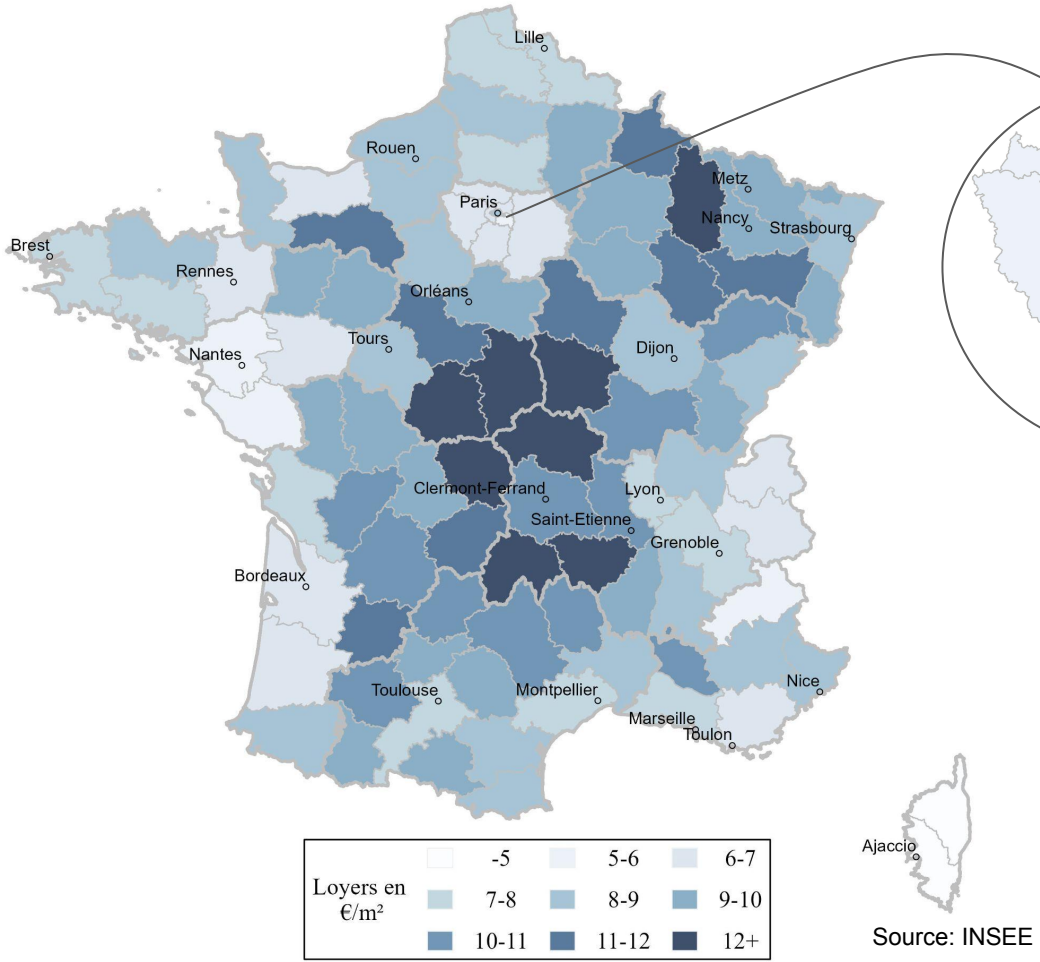
- Paris : 3,05%
- Hauts-de-Seine/Vendée : 3.66%
- Savoie : 3,78%

- Si les prix peuvent descendre très bas, il n'en va pas de même des loyers.

Source: FNAIM

Taux de logements vacants

2021-2022, par département, ensemble des logements, en %



Vacance Min/Max

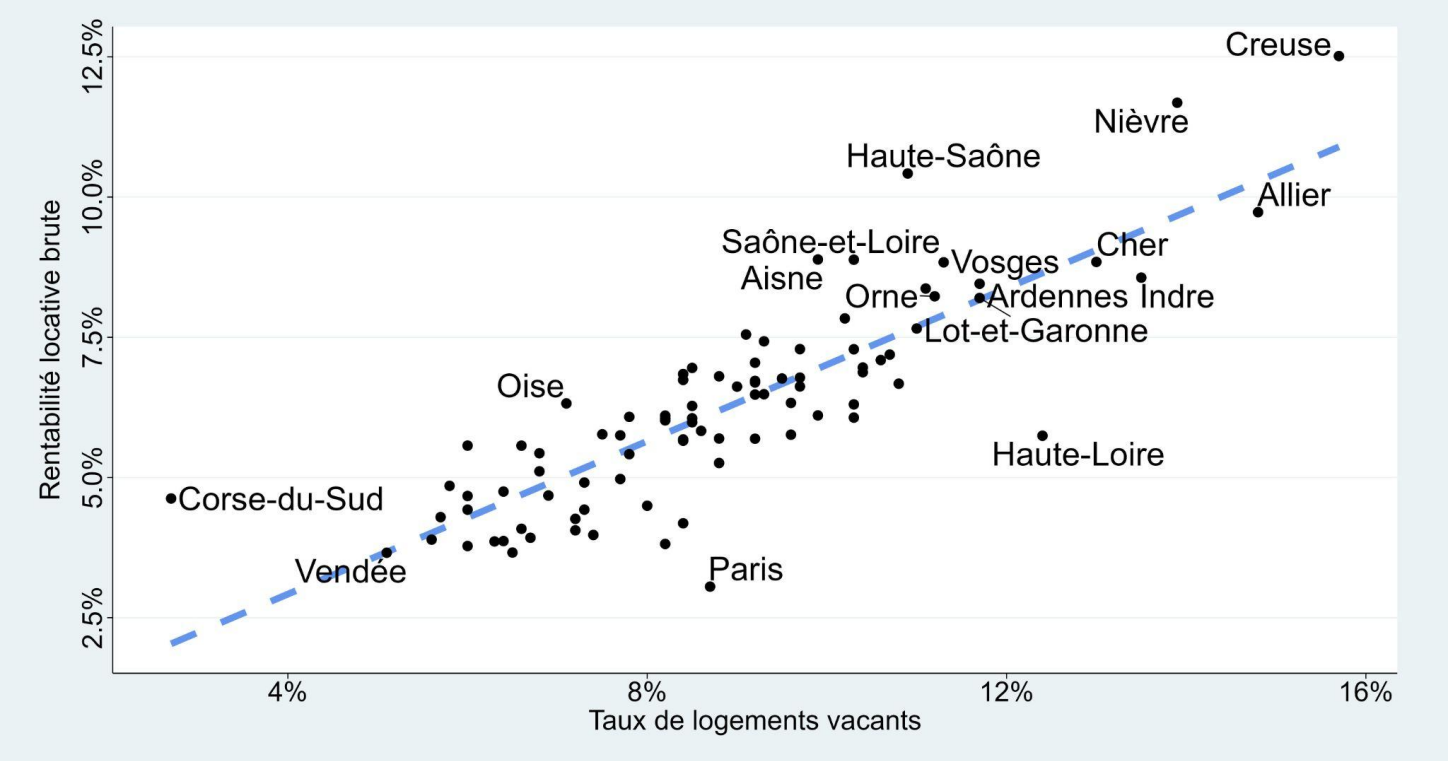
- Corse du Sud : 2,7%
- Haute-Corse : 3,3%
- Vendée : 5,1%

- Une rentabilité locative élevée est souvent l'indice d'un taux de vacance élevé

Source: INSEE

Relation : logements vacants / rentabilité locative brute

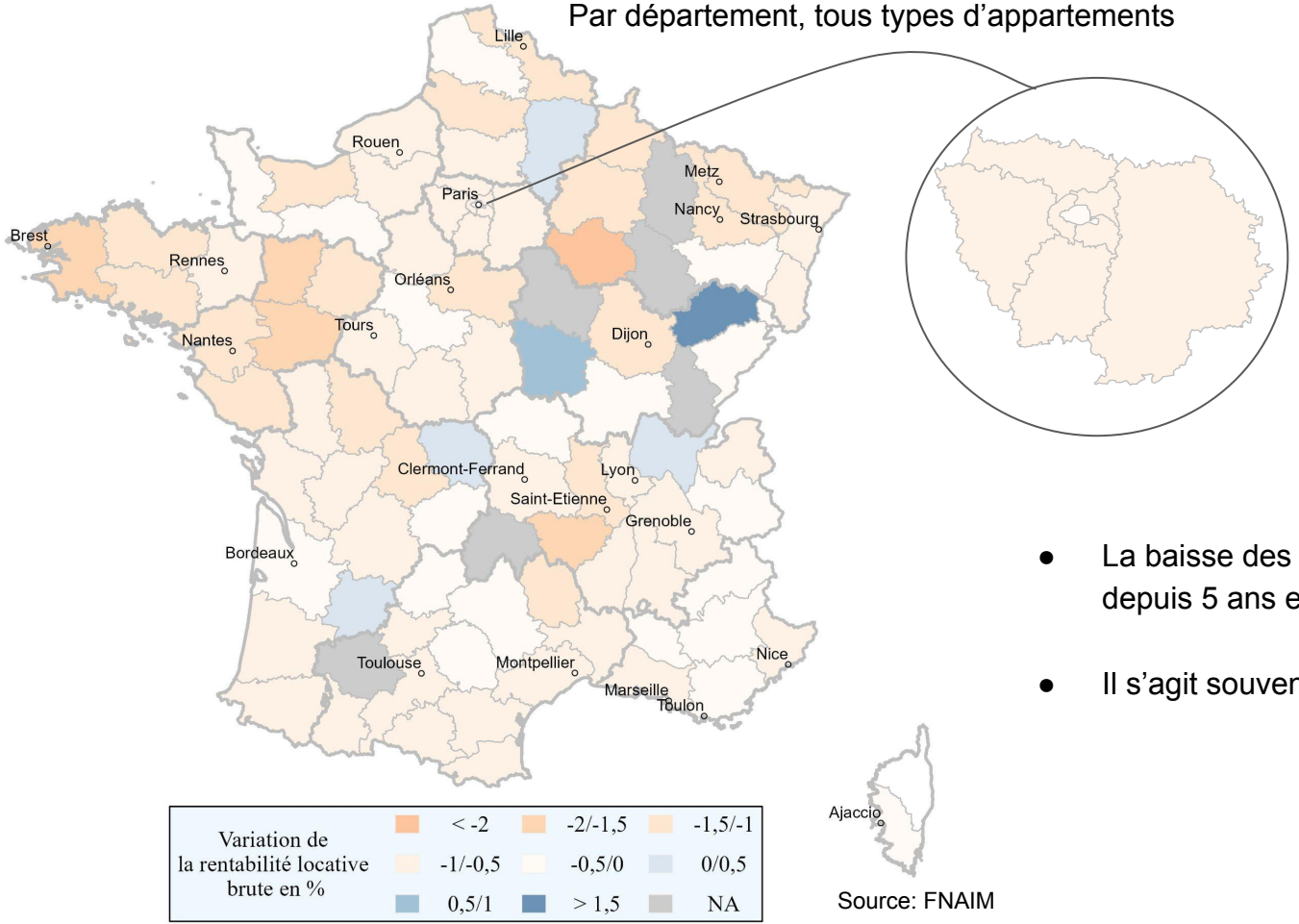
2022, par département, ensemble des logements, en %



Variations des rentabilités locatives brutes annuelles

Rentabilité locative brute 2022 - Rentabilité locative brute 2018

Par département, tous types d'appartements



Source: FNAIM

Variations Min/Max

- Aube : -2,38%
- Maine-et-Loire : -1,57%
- Finistère : -1,52%

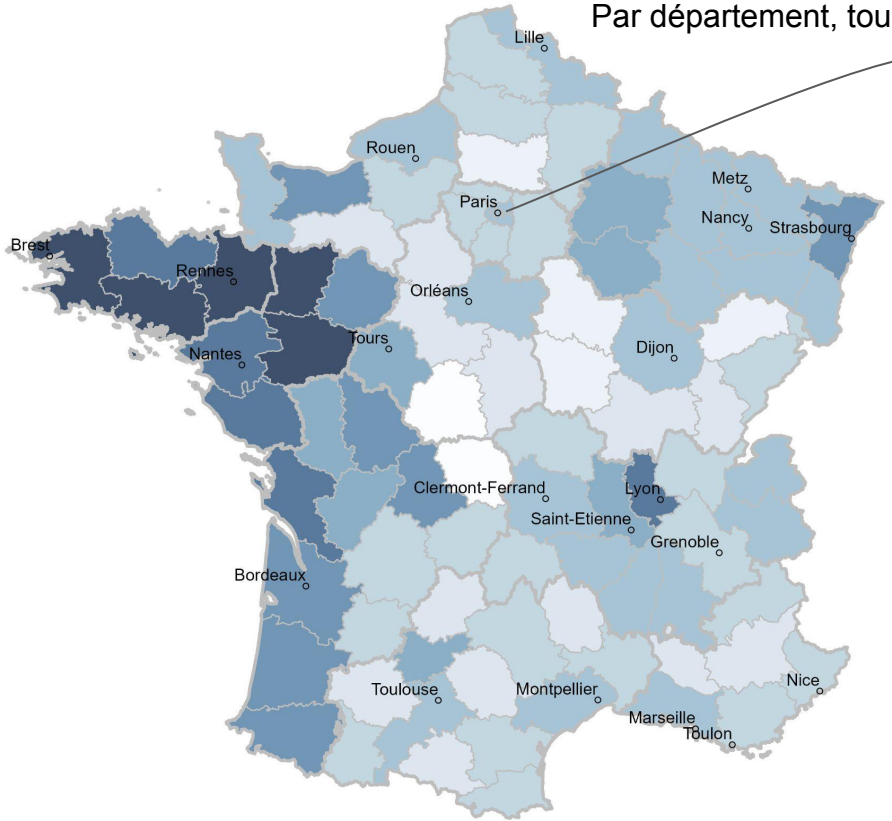
- Haute-Saône : 1,80%
- Nièvre : 0,56%
- Ain : 0,26%

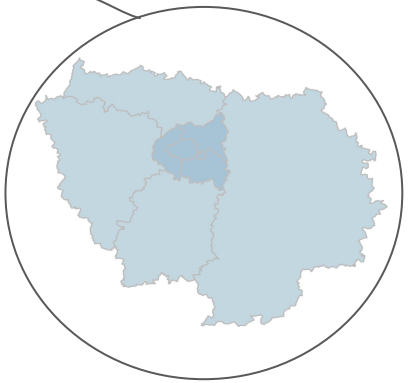
- La baisse des rentabilités locatives brutes depuis 5 ans est hétérogène sur le territoire
- Il s'agit souvent d'un effet prix (Ouest)

Rentabilité en capital (variation des prix)

Rentabilité sur 5 ans (2017-2022), en rythme annuel

Par département, tous types d'appartements





Variations totales Min/Max

- Creuse : 0,84%
- Indre : 1,00%
- Nièvre : 1,11%

- Maine-et-Loire : 11,53%
- Finistère : 8,99%
- Morbihan : 8,76%

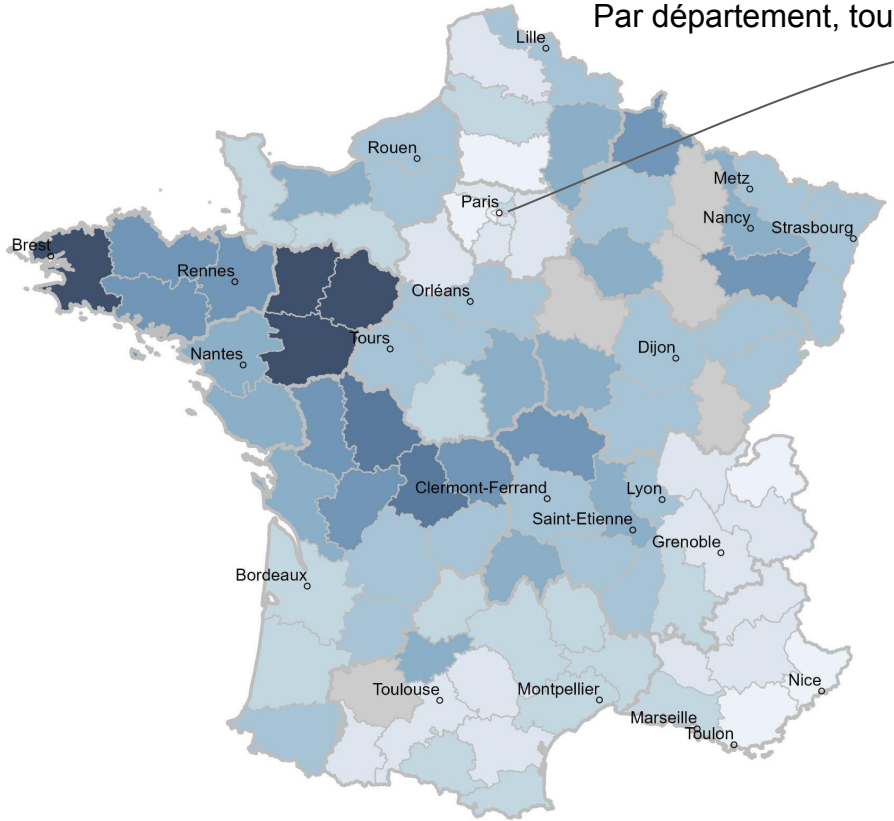
- Forte hausse : Bretagne, Pays-de-la-Loire et littoral Atlantique

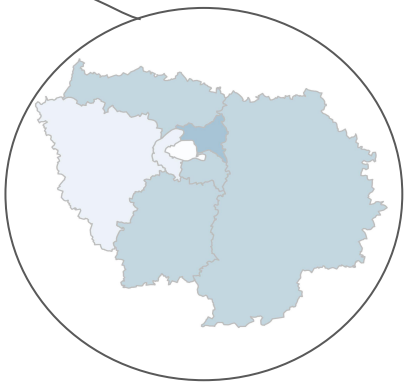
Source: FNAIM

Rentabilités globales brutes

Rentabilité brute sur 5 ans (2017-2022), en rythme annuel

Par département, tous types d'appartements





Rentabilités globales Min/Max

- Paris : 7,96%
- Var : 8,02%
- Alpes-Maritimes : 8,29%

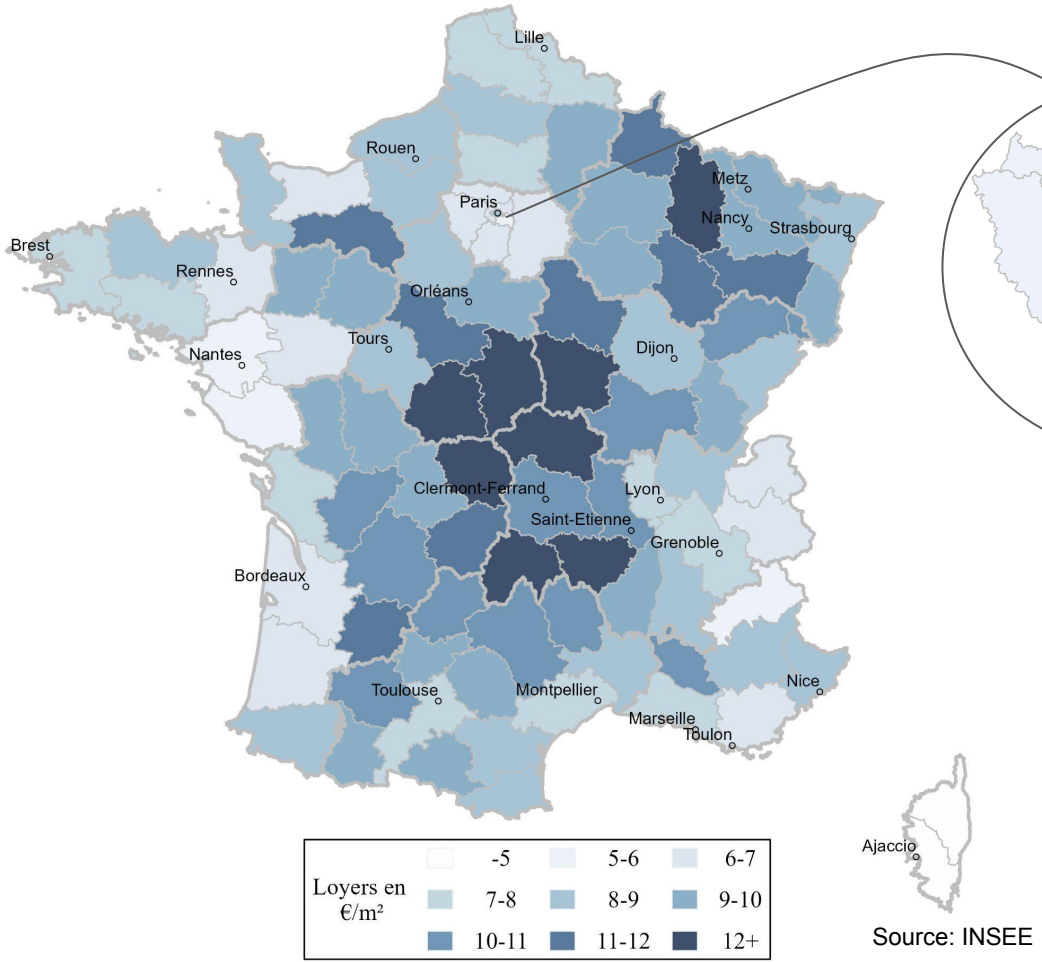
- Maine-et-Loire :17,63%
- Mayenne : 16,76%
- Finistère : 15,81%

- Un rentabilité globale brute qui reste substantielle, principalement en raison d'un effet prix
- Le grand Ouest se démarque

Source: FNAIM

Taux de logements vacants

2021-2022, par département, ensemble des logements, en %



Source: INSEE

Marché locatif des littoraux touristiques

Rapport IGF : Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental

Dans les zones touristiques, **les prix de l'immobilier sont élevés et progressent plus vite qu'ailleurs**, avec des tensions pour accéder au logement aussi bien sur le parc social que sur le parc privé. Pour des revenus des habitants à peine supérieurs à ceux de la moyenne nationale, la conjonction d'un taux d'effort élevé et d'une offre peu abondante conduit ainsi **certains publics, y compris les primo-accédants, à devoir se reporter en rétro-littoral comme en fonds de vallées pour y trouver leur résidence principale.** Ces déséquilibres résultent notamment du développement des résidences secondaires et de l'explosion des locations de courte durée touristiques via les plateformes numériques d'intermédiation et de transaction.

Pour remédier à ces situations, la mission interministérielle fait notamment des propositions en matière fiscale, en particulier **supprimer l'avantage dont bénéficie la location meublée touristique**, et en matière de zonages de la politique du logement afin de mieux refléter les tensions immobilières et **maîtriser les usages concurrents de la résidence principale**. Elle propose aussi d'élargir aux locations de courte durée les obligations en termes de performance énergétique applicables aux locations en résidence principale et de donner aux communes de moins de 200 000 habitants la compétence pour instituer une réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation dans les mêmes conditions que les autres communes.

Si certaines mesures proposées relèvent de l'État, il appartient aux collectivités territoriales concernées de s'emparer des outils disponibles, en particulier pour produire des logements sociaux, le taux de ces logements étant en moyenne deux moins élevé dans l'ensemble de ces zones touristiques que sur le reste du territoire. À long terme, la construction et la rénovation du parc constituent en effet le seul moyen durable de répondre à **une demande alimentée par des tendances démographiques lourdes et accentuée par de nouvelles pratiques résidentielles (habitat polytopique) et d'activité professionnelle (télétravail).**

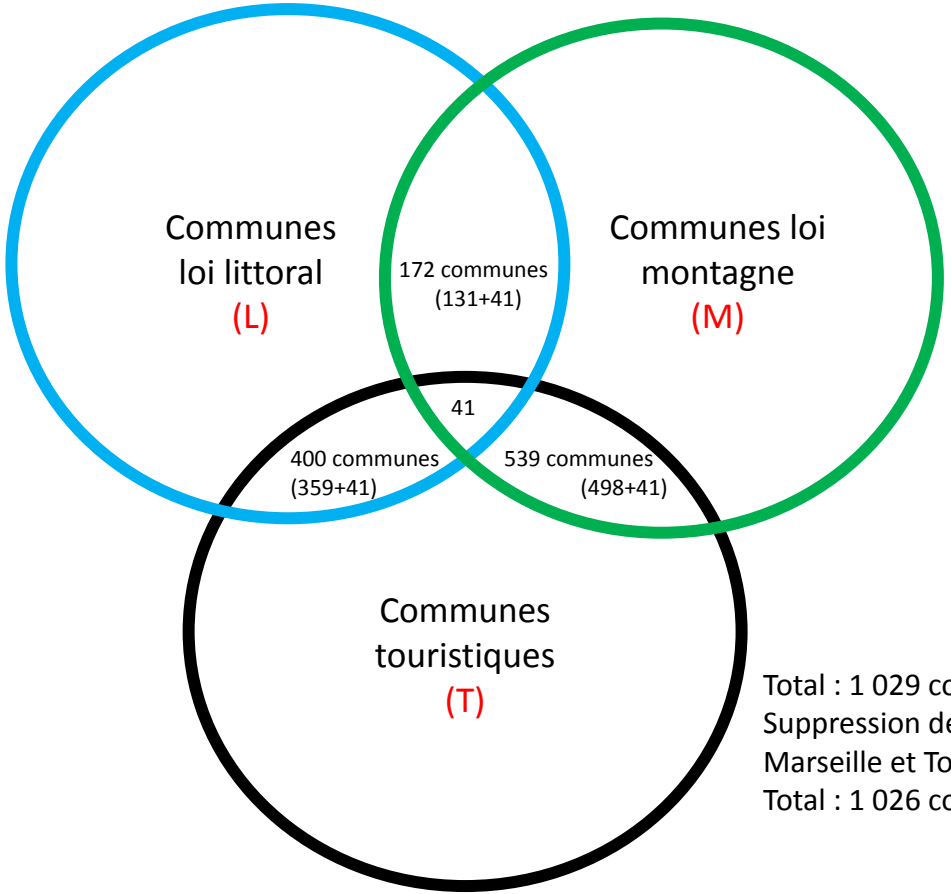
Échantillonnage

Type de communes	Effectif
TL : touristique et littoral	400
TM : touristique et montagne	539
LM : littoral et montagne	172
TLM : touristique, littoral et montagne	41

- Ces 4 ensembles sont comparés :
  - aux 22 métropoles + Ajaccio
  - à l'ensemble de la France moins ces 4 ensembles

    - T = tourisme
    - L = littoral
    - M = montagne

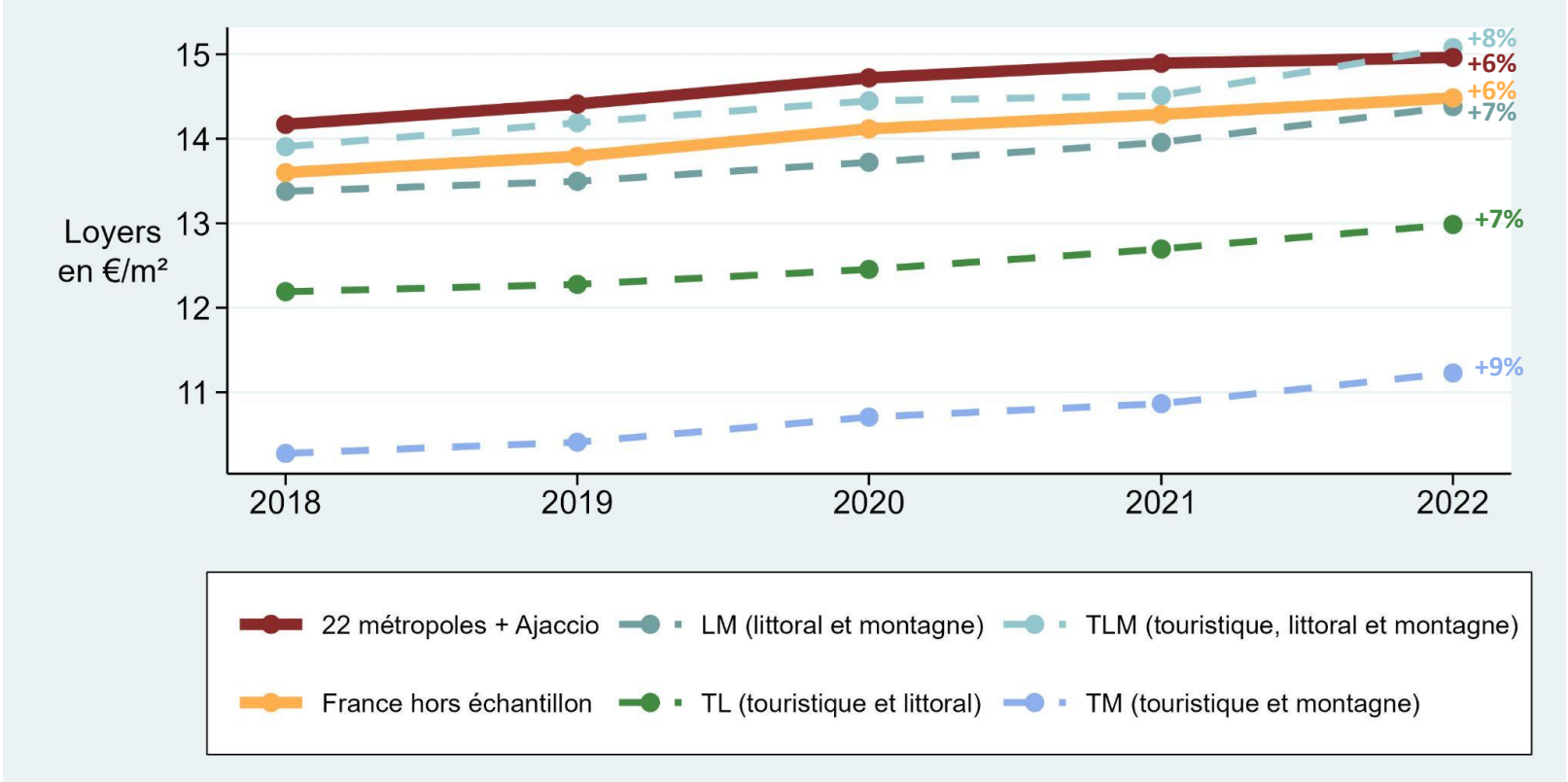
- Remarque : le marché locatif étant très développé dans les métropoles, les résultats 'ensemble de la France' sont assez proches des résultats métropoles.



Total : 1 029 communes
Suppression de Nice, Marseille et Toulon
Total : 1 026 communes

Loyers au m²

Ensemble des appartements, 2018 à 2022.



- Une hausse des loyers légèrement supérieure au reste de la France et aux métropoles
- Mais des niveaux de loyers souvent plus bas

Loyers, retraités, actifs et population totale

	Loyers au m² (€/m²) (2022)	Variation des loyers (2018/2022)	% de retraités dans la population totale (2019)	% de retraités pour 1 actif (2019)
Ensemble de la France moins tourisme/littoral/montagne	14,48	6,50%	21,78%	48,18%
22 Métropoles (villes centres) + Ajaccio	14,96	5,59%	17,16%	34,95%
Paris (ville centre)	27,29	4,96%	15,87%	29,18%
Communes littorales touristiques (TL)	13,05	6,16%	30,50%	76,82%
Communes de montagne touristiques (TM)	10,41	9,76%	29,01%	71,52%
Communes littorales et de montagne (LM)	11,61	5,33%	25,88%	59,62%
Communes littorales et de montagne touristiques (TLM)	12,83	5,85%	26,91%	63,31%

- En comparaison des métropoles et de la France, les retraités sont significativement plus présents dans les communes T, M, L :
  - relativement à la population totale
  - relativement à la population active

- (Remarque : Annecy a été retranché dans les groupes T, M, L, à la différence des graphiques, en raison de dynamiques spécifiques)

Evolution de la population totale et du ratio Retraités/Actifs

	Variation de population (2014/2019)	Variation du taux (retraités/ pop. totale) (2014-2019)	Variation du taux (retraités/ actifs) (2014-2019)
Ensemble de la France moins tourisme/littoral/montagne	3,67%	0,36%	1,25%
Paris (ville centre)	-2,48%	-0,08%	-0,01%
22 Métropoles (villes centres) + Ajaccio	1,53%	0,38%	-0,64%
Communes littorales touristiques (TL)	4,05%	1,35%	5,46%
Communes de montagne touristiques (TM)	3,07%	0,63%	-0,21%
Communes littorales et de montagne (LM)	1,97%	0,34%	2,13%
Communes littorales et de montagne touristiques (TLM)	12,20%	0,05%	-0,09%

- Les communes T, M, L gagnent plus de population.

- Dans les communes littorales, le taux de retraités croît plus vite :
  - relativement à la population totale
  - relativement à la population active

- De 2014 à 2019, le ratio retraités/actifs a évolué :
  - Dans les métropoles de :
    35,59% à 34,95% (-0,64%)
  - Dans les communes littorales touristiques de :
    71,36% à 76,82% (+5,46%)

- (Remarque : Annecy a été retranché dans les groupes T, M, L, à la différence des graphiques, en raison de dynamiques spécifiques)

Résidences secondaires : niveaux et variations

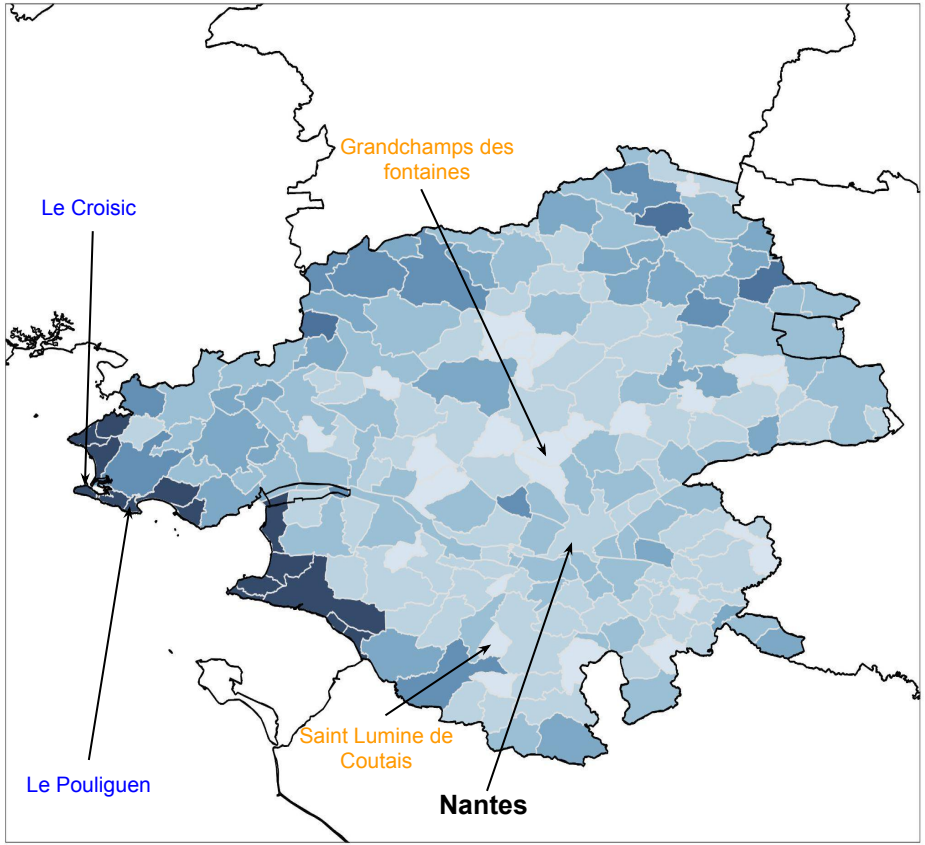
	% Résidences secondaires (2019)	Variation du % de résidences secondaires (2014-2019)
Ensemble de la France moins tourisme/littoral/montagne	6,20%	0,28%
22 Métropoles (villes centres) + Ajaccio	6,04%	1,16%
Communes littorales touristiques (TL)	35,82%	0,28%
Communes de montagne touristiques (TM)	49,62%	1,14%
Communes littorales et de montagne (LM)	44,48%	4,88%
Communes littorales et de montagne touristiques (TLM)	39,58%	10,62%

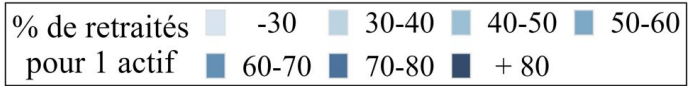
- Les résidences secondaires sont significativement plus nombreuses dans les communes T, M, L
- Entre 2014 et 2019, ce niveau reste cependant relativement constant dans les communes TL et TM
- Il tend à croître un peu dans les communes LM, un peu plus dans les communes TLM ; ces communes ne représentent toutefois que 17% de l'échantillon total.

- (Remarque : Annecy a été retranché dans les groupes T, M, L, à la différence des graphiques, en raison de dynamiques spécifiques)

Nombre de retraités pour 1 actif, par commune

Loire-Atlantique (**44**)





Ville	Retraités/Actifs (2019)	Variation (2014-2019)	Loyers (2018-2022) €/m²	Prix (2022) €/m²
Le Pouliguen	1,80	+ 37%	10,76	5 320
Le Croisic	1,79	+ 33%	10,70	4 419
Saint Lumine de Coutais	0,23	- 4,35%	-	2 574
Grandchamps des Fontaines	0,24	+ 0,94%	10,07	3 326
Nantes	0,31	+ 0.07%	12,00	3 937

Source: INSEE, Notaires DVF

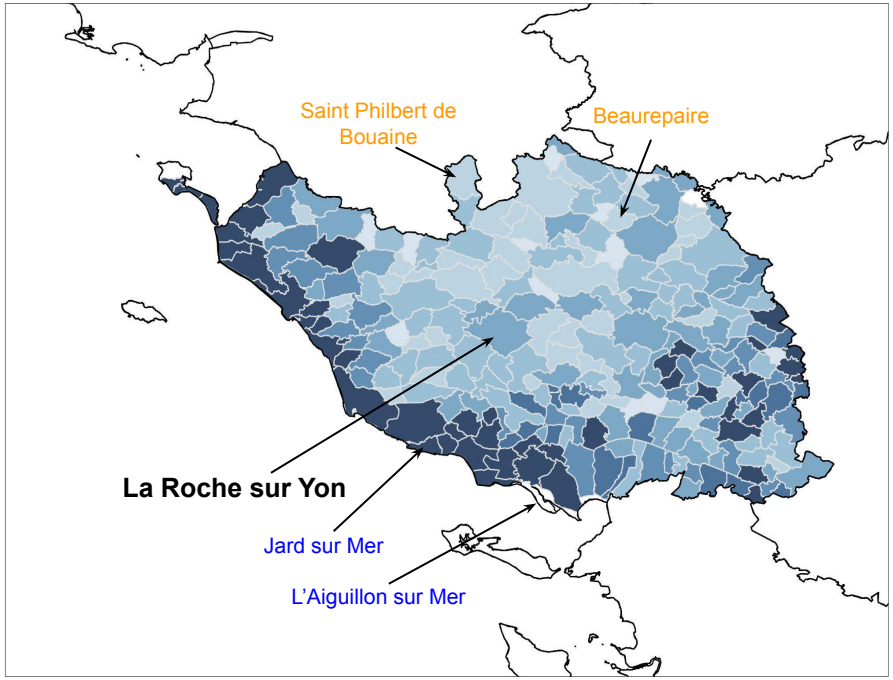
Préfecture

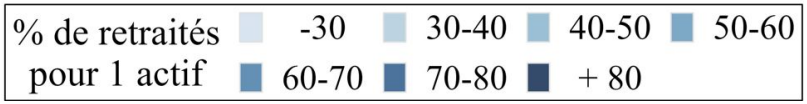
+

Villes de +2000 hab, avec ratio Retraités/Actifs : Min et Max

Nombre de retraités pour 1 actif, par commune

Vendée (**85**)



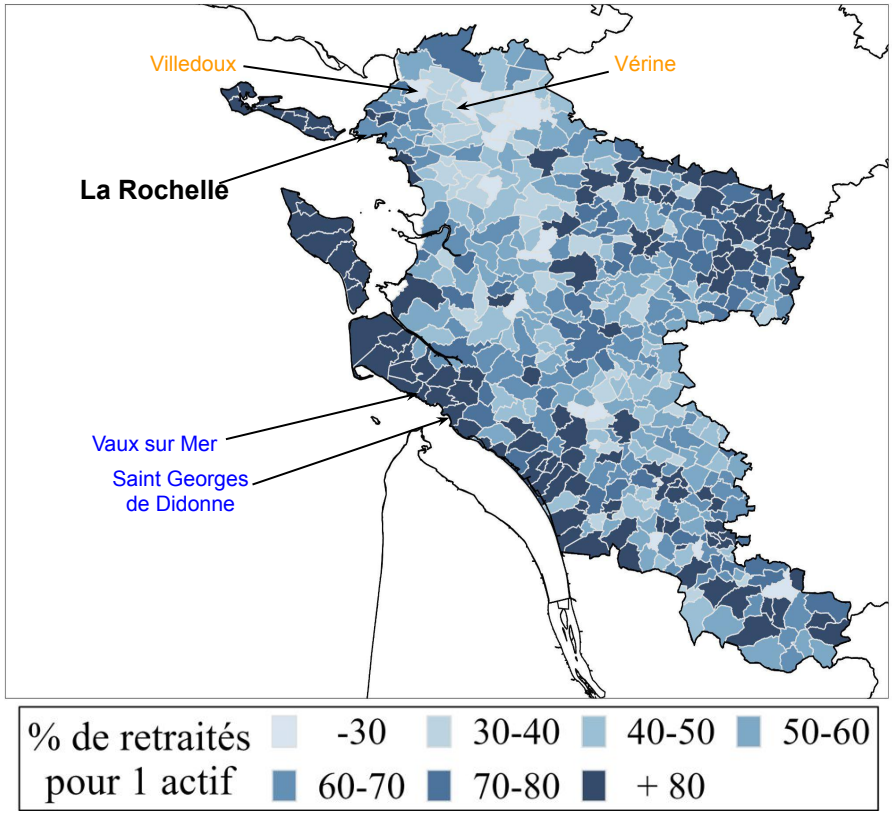


Ville	Retraités/Actifs (2019)	Variation (2014-2019)	Loyers (2018-2022) €/m²	Prix (2022) €/m²
Jard-sur-Mer	2,97	+ 26,78%	-	3 535
L'Aiguillon sur Mer	2,12	+ 10,91%	-	3 344
Saint Philbert de Bouaine	0,32	- 1,76%	8,40	2 138
Beaurepaire	0,32	+ 1,20%	-	2 128
La Roche sur Yon	0,53	- 0,04%	9,65	2 295

Source: INSEE, Notaires DVF

Nombre de retraités pour 1 actif, par commune

Charente-Maritime (**17**)

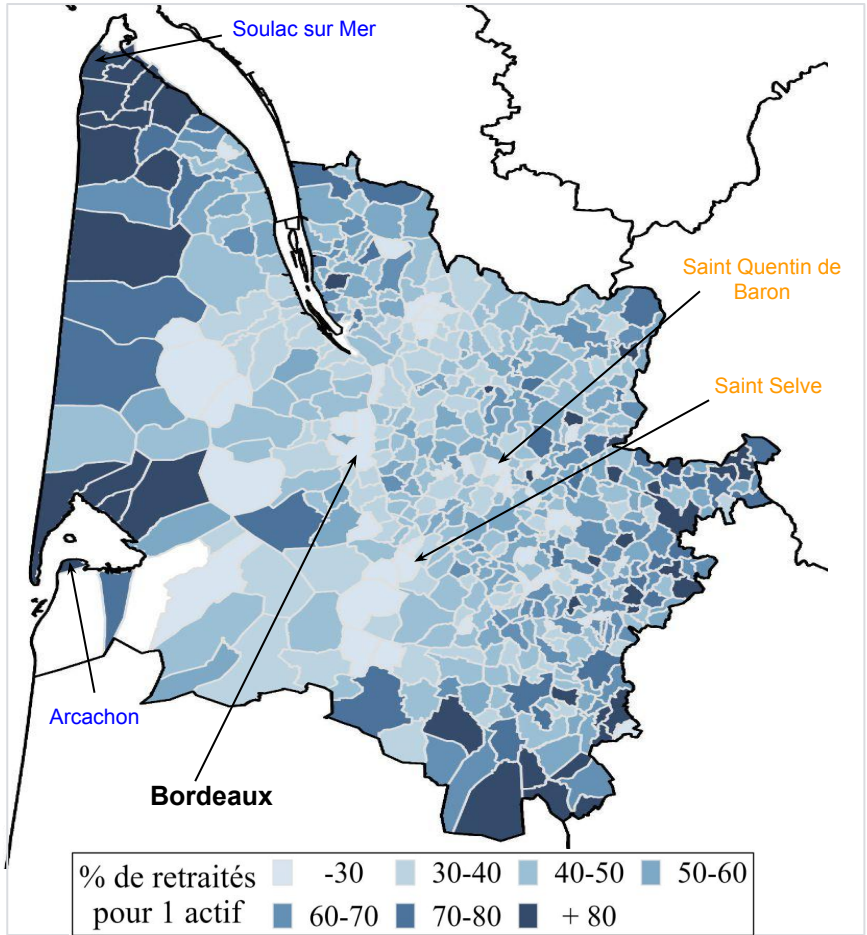


Ville	Retraités/Actifs (2019)	Variation (2014-2019)	Loyers (2018-2022) €/m²	Prix (2022) €/m²
Vaux-sur-Mer	2,2	+ 45,83%	11,84	4 772
Saint Georges de Didonne	1,9	+ 8,28%	10,32	4 329
Villedoux	0,27	+ 9,06%	-	2 323
Vérines	0,31	+ 9,19%	-	3 133
La Rochelle	0,60	+ 0,02%	13,83	5 163

Source: INSEE, Notaires DVF

Nombre de retraités pour 1 actif, par commune

Gironde (**33**)

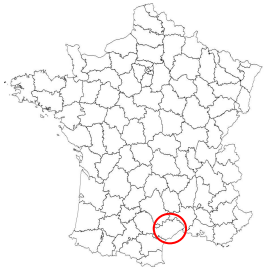


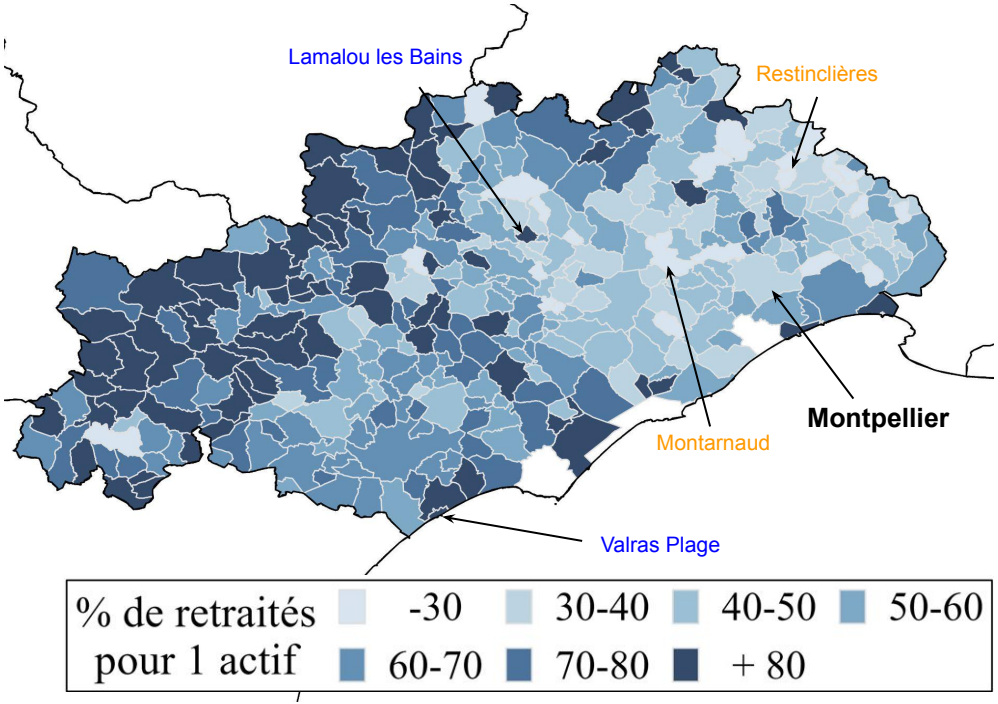
Ville	Retraités/Actifs (2019)	Variation (2014-2019)	Loyers (2018-2022) €/m²	Prix (2022) €/m²
Arcachon	1,8	- 1,40%	12,53	7 473
Soulac sur Mer	1,5	+ 4.17%	*(10,72)*	3 174
Saint Quentin de Baron	0,16	- 5.39%	9,68	1 931
Saint Selve	0,18	- 4.99%	*(11,88)*	3 177
Bordeaux	0,29	+ 0,05%	13,00	4 673

Source: INSEE, Notaires DVF

Nombre de retraités pour 1 actif, par commune

Hérault (34)



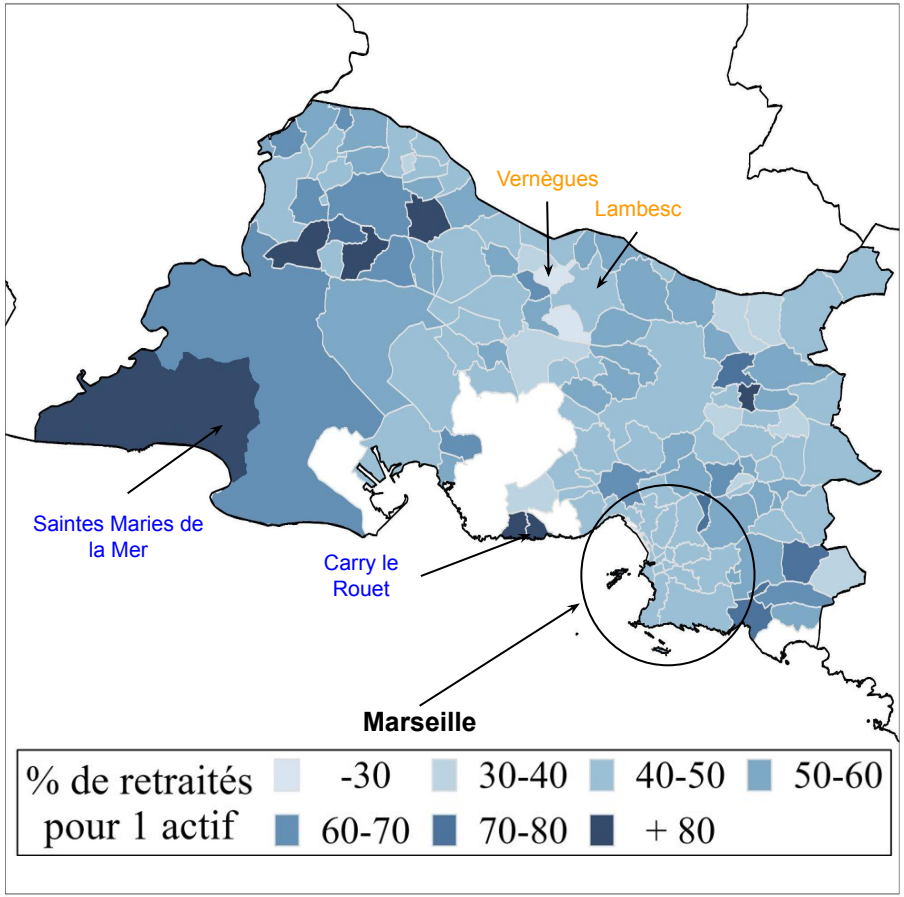


Ville	Retraités/Actifs (2019)	Variation (2014-2019)	Loyers (2018-2022) €/m²	Prix (2022) €/m²
Valras Plage	1,86	+50,55%	11,72	3 494
Lamalou les Bains	1,53	+34,83%	-	1 901
Restinclières	0,24	-22.33%	-	3 005
Montarnaud	0,24	-14.18%	*(9,43)*	3 451
Montpellier	0,32	+0,04%	13,53	3 579

Source: INSEE, Notaires DVF

Nombre de retraités pour 1 actif, par commune

Bouches-du-Rhône (13)



Ville	Retraités/Actifs (2019)	Variation (2014-2019)	Loyers (2018-2022) €/m²	Prix (2022) €/m²
Carry le Rouet	0,96	+12,32%	15,25	6 316
Saintes Maries de la Mer	0,93	+29,50%	*(15,45)*	4 455
Vernègues	0,27	+2.19%	-	3 272
Lambesc	0,32	-3.58%	9,70	4 000
Marseille	0,46	+0.02%	12,22	3 863

Source: INSEE, Notaires DVF

Synthèse

- Loyers dans les communes T, M, L :
  - en général plus faibles que dans les métropoles
  - n'augmentent pas plus vite

- Communes T,M,L :
  - proportions de retraités significativement plus élevées
  - en particulier relativement à la population active.

- Le rapport retraités/actifs :
  - tend à augmenter dans ces communes
  - notamment dans les communes littorales touristiques.

- Le pourcentage de résidences secondaires n'y augmente pas sensiblement
  - (à l'exception des communes LM et TLM, qui ne représentent toutefois que 17% des communes étudiées).

- Analyser les phénomènes d'éviction de la population active sur la seule base du RBnB et du télétravail, sans prendre en compte le renforcement de la présence des retraités sur les littoraux, fausserait l'analyse.

- Des mesures visant à réduire le pourcentage de résidences secondaires sans se préoccuper du profil des nouveaux acquéreurs pourrait renforcer ces tendances :
  - actifs (employés) sur les littoraux : moyens réduits
  - retraités venant s'installer sur les littoraux : vente du bien familial, patrimoine déjà établi.

  → probable préemption des biens libérés par les retraités.

- Les mesures de densification ZAN (zéro artificialisation nette) pourraient aussi contribuer à renforcer cette compétition inter-générationnelle, par une limitation de l'offre, et donc une hausse des prix.

Merci aux contributeurs